



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
MOSBACH eG

Heidelberger Straße 12 · D-74821 Mosbach  
Postfach 15 64 · D-74805 Mosbach  
Telefon (0 62 61) 92 03-0  
Telefax (0 62 61) 92 03-22  
E-Mail: [info@familienheim-mosbach.de](mailto:info@familienheim-mosbach.de)  
[www.familienheim-mosbach.de](http://www.familienheim-mosbach.de)



Geschäftsbericht

2016

# Inhalt

<b>Informationen auf einen Blick</b>	<b>3</b>
<b>Bericht des Vorstandes</b>	<b>4</b>
Vorbemerkung	4
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
Die Lage der Genossenschaft	7
Neubau- und Verkaufstätigkeit	8
Grundstücksbewirtschaftung	10
Miethausbewirtschaftung	10
Instandhaltung und Modernisierung	16
Mieterstrom	17
Verwaltung Wohnungseigentum	19
Mitglieder	19
Wirtschaftliche Verhältnisse	20
Organisation	21
Chancen-/Risikobericht	23
Prognosebericht	26
Nachtragsbericht	26
Schlussbemerkungen	27
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>28</b>
<b>Bilanz</b>	<b>30</b>
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>32</b>
<b>Anhang Jahresabschluss 2016</b>	<b>33</b>

# Informationen auf einen Blick

Gründung	19. Januar 1947
Eingetragen im	Genossenschaftsregister Mannheim Register-Nr. 440046
Mitgliedschaften	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Siedlungswerk Baden e. V., Karlsruhe Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Rhein-Neckar
Geschäftsanteil	€ 160,00

	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Mitgliederstand	1.966	1.958	1.854	1.821
Insgesamt gezeichnete Geschäftsanteile	4.216	4.201	4.230	4.170
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.275	4.281	4.286	4.287
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Bilanzsumme	40.938	41.519	43.393	43.672
Anlagevermögen	37.818	38.646	40.324	40.999
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	3.120	2.873	3.069	2.673
Geschäftsguthaben	699	682	686	680
Rücklagen	13.003	13.072	13.162	13.172
Rückstellungen	1.379	1.434	1.562	1.586
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	25.760	26.242	27.895	28.083
Jahresüberschuss	83	81	109	92
Bilanzgewinn	97	89	89	151



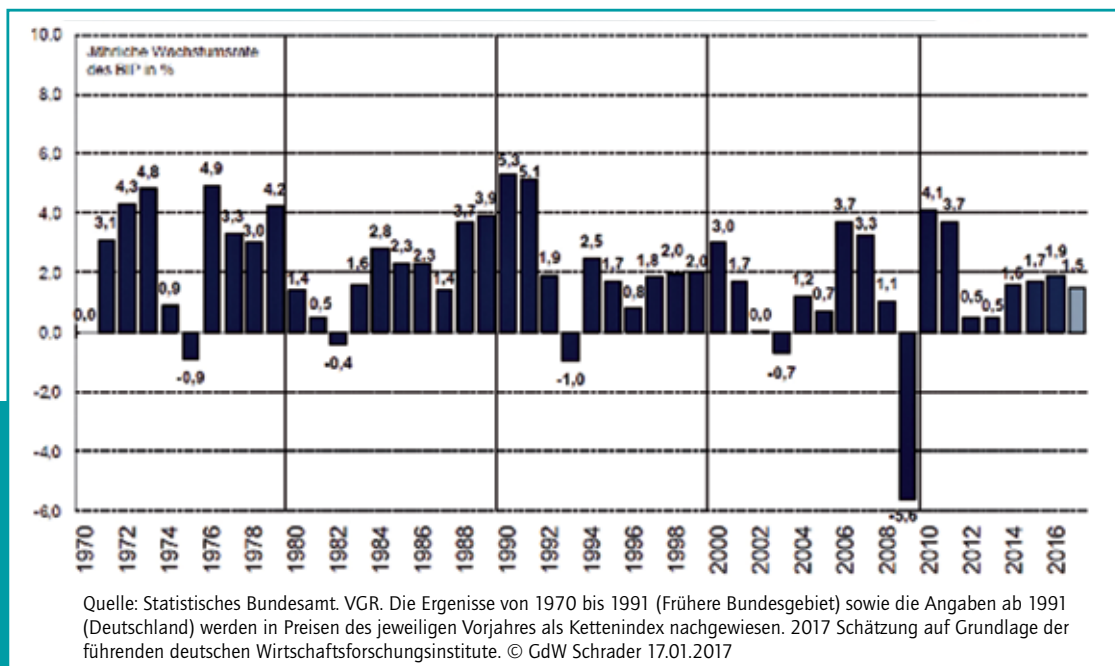
## Vorbemerkung

Auch mit den nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) erstmals für den Jahresabschluss 2016 zu beachtenden Änderungen zählt unser Unternehmen nach den im Handelsgesetzbuch (HGB) festgelegten Größenklassen zu den „kleinen“ Genossenschaften. Nach § 289 HGB ist somit kein Lagebericht aufzustellen. § 34 unserer Satzung besagt, dass ein Lagebericht nur dann zu erstellen ist, wenn er nach HGB gefordert wird. Somit handelt es sich bei dem Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr nicht um einen Lagebericht im Sinne des HGB. Dennoch sollen die nachfolgenden Ausführungen die Tätigkeiten unserer Genossenschaft erläutern und im wirtschaftlichen Umfeld darstellen. Hierbei werden die Chancen, aber auch Risiken auf der lokalen und regionalen Ebene genauso betrachtet wie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung auf Landes- und Bundesebene. Die Analyse des abgelaufenen Geschäftsjahres steht dabei im Vordergrund. Des Weiteren wird ein Ausblick auf ausgewählte Betrachtungsgegenstände unternommen.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

„Die Verbraucher haben Deutschland mit ihrer Konsumfreude das stärkste Wirtschaftswachstumsjahr seit 5 Jahren beschert“, so lauteten die euphorischen Auftaktzeilen eines Artikels in der Rhein-Neckar-Zeitung vom 13.01.2017 auf Seite 21. Als Ergebnis wird festgehalten, dass unter dem Strich die größte Volkswirtschaft Europas 2016 um 1,9 % zulegte. Die Zahlen gehen zurück auf Berechnungen des Statistischen Bundesamtes. Danach lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahresdurchschnitt 2016 um besagte 1,9 % höher als im Vorjahr. Das Wirtschaftswachstum des Vorjahres (+ 1,7 %) setzte sich damit fort. In der langfristigen Betrachtung lag es deutlich über dem 1,6 % - Durchschnitt der letzten sieben Jahre. Dabei bestand der entscheidende Wachstumsmotor, anders als in früheren Jahren, im Inland. Der lange Zeit dominierende Außenhandel dämpfte das Wachstum sogar leicht. Ursache hierfür war, dass die Importe im Jahresverlauf stärker zunahmen als die Exporte. Die Kaufkraft der Verbraucher und die Ausgaben des Staates, auch für die Unterbringung hunderttausender Flüchtlinge, trugen dagegen maßgeblich zum Wachstum bei. Nur in den Jahren 2010 (+ 4,1 %) und 2011 (+3,7 %) gab es in der jüngeren Vergangenheit ein stärkeres

### Wirtschaftswachstum in Deutschland



Wirtschaftswachstum. Die beiden Jahre waren jedoch geprägt von den positiven Entwicklungen heraus aus der tiefen Rezession des globalen Krisenjahres 2009.

Die robuste Konjunktur, florierende Einnahmen und die rückläufige Arbeitslosigkeit trugen dazu bei, dass der Staatshaushalt in Deutschland bereits im dritten Jahr in Folge einen Überschuss verbuchen kann. Damit steht die Bundesrepublik in der Riege der großen Länder der Euro-Zone alleine auf weiter Flur. In Europa hat sich 2016 die moderate Erholung fortgesetzt. Sie war mit 1,7 % im Durchschnitt spürbar aufwärts gerichtet. Ausnahme ist nach wie vor Griechenland, während alle anderen Euro-Länder auf den Wachstumspfad zurückgefunden haben. Als Prognose für Deutschland wird die Zuwachsrate des BIP nach Meinung der führenden Wirtschaftsinstitute im Jahr 2017 bei ca. 1,5 % und damit knapp unter der Wachstumsrate von 2016 liegen.

Betrachtet man die Bruttowertschöpfung nach einzelnen Wirtschaftsbereichen, so gilt die Feststellung, dass die Wirtschaftsleistung in allen Sparten gestiegen ist.

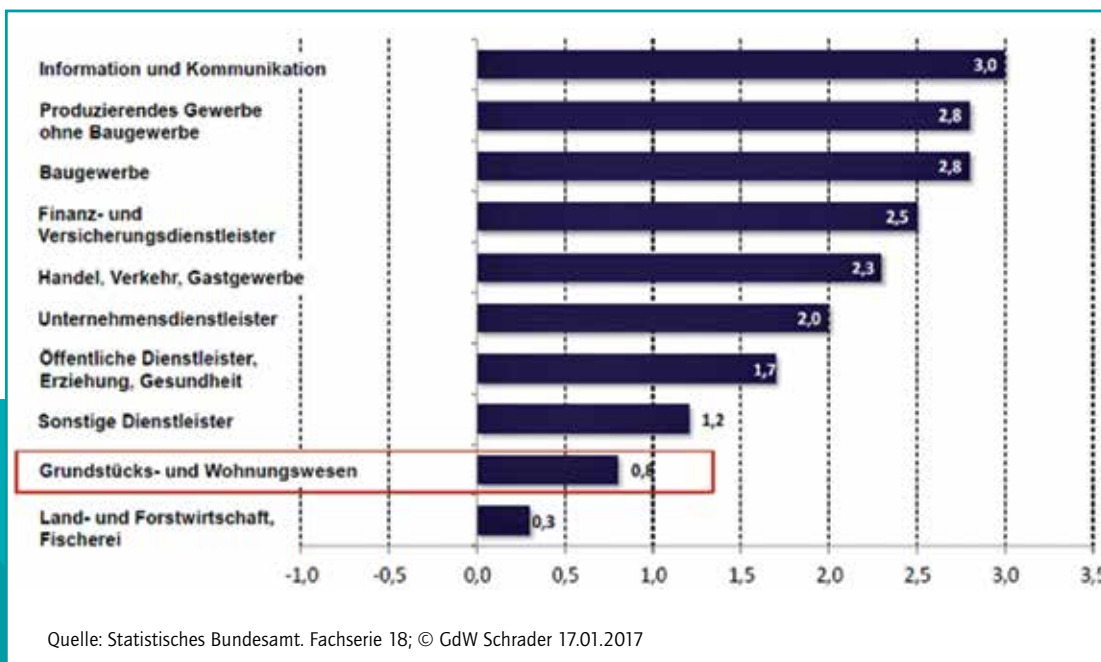
Überdurchschnittlich entwickelte sich dabei das Baugewerbe mit einer Steigerung von 2,8 %. Wuchs die Leistung im produzierenden Gewerbe um 1,6 % deutlich moderater, so lag die Zunahme in den

meisten Dienstleistungsbereichen, insbesondere im Kommunikations-, Finanz- und Versicherungsdienstleistungsgewerbe sowie bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe, bei über 2 %. Knapp 11 % der gesamten Bruttowertschöpfung werden durch die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft erzeugt, deren Leistungen um 0,8 % (vergleichbar dem Vorjahr mit 0,9 %) zulegen. In absoluten Zahlen beträgt die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft in Deutschland 307 Milliarden Euro.

Die Wirtschaft in Baden-Württemberg entwickelte sich noch kräftiger als der Bundesdurchschnitt. Das BIP im Südwesten stieg um 3,6 % auf rund 477 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von ca. 15,2 % am BIP Gesamtdeutschlands. Gemessen an der Wirtschaftsleistung ist Baden-Württemberg nach Nordrhein-Westfalen (670 Milliarden Euro) und Bayern (568 Milliarden Euro) das drittstärkste Bundesland.

Auch 2016 erreichte die Erwerbstätigkeit erneut einen historischen Höchststand, denn im Durchschnitt waren 43,5 Millionen Erwerbstätige mit Arbeitsort Deutschland gemeldet. Gegenüber dem Vorjahr stieg diese Zahl nochmals um rund 429.000 Personen und damit um ca. 1 %. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Deutschland sank um 0,3 % auf 6,1 %.

### Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen (2016)



2016 bedeutete dies eine Arbeitslosenzahl von 2,691 Millionen Menschen im Durchschnitt. Das ist der niedrigste Jahresdurchschnittswert seit 25 Jahren, der die Arbeitslosenzahl von 2015 nochmals unterschreitet.

Auch in der Bevölkerungsentwicklung Deutschlands gibt es wachsende Tendenzen. So steigt nach den Angaben des Statistischen Bundesamts die Einwohnerzahl Deutschlands aufgrund der überdurchschnittlich hohen Wanderungsgewinne seit 2012 wieder an. Im Berichtsjahr lebten in Deutschland ca. 82,8 Millionen Menschen. Damit würde der Höchststand vom Jahresende 2002 von damals ca. 82,5 Millionen Einwohnern übertroffen. Auch die Geburtenzahl ist leicht gestiegen und übertrifft die Quote des Jahres 2015. Allerdings verbleibt auch die Anzahl der Sterbefälle auf hohem Niveau. Bei ca. 770.000 Geburten und ca. 940.000 Sterbe-

fällen ergibt sich eine erhebliche Geburtendifferenz. Nur durch den positiven Saldo aus Zuzügen aus dem Ausland, vermindert um die Fortzüge ins Ausland, wird für 2016 der beschriebene Zuwachs erwartet. Ein Bevölkerungsrückgang wird in Deutschland auf lange Sicht unvermeidbar sein, denn die Nettozuwanderung wird abnehmen.

Die Aufnahme von Flüchtlingen in Deutschland ist mit Schließung der sogenannten Balkanroute deutlich zurückgegangen. Im gesamten Jahr 2016 sind ca. 370.000 Flüchtlinge neu erfasst worden. Um das Potential an Erwerbspersonen auch zukünftig aufrecht zu erhalten, müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung in Nürnberg deutlich steigen. Die weiteren Entwicklungen und insbesondere die Integration von Flüchtlingen in den Arbeitsmarkt bleibt hier abzuwarten.

#### Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr</b> (reale Entwicklung, Vorjahrespreise)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	3,6	0,4	0,1	1,5	1,4	1,8	<b>1,5</b>
Privater Konsum*	2,3	0,7	0,8	1,1	1,7	1,9	<b>1,4</b>
Öffentlicher Konsum	0,7	1,2	0,7	1,0	1,5	2,5	<b>2,5</b>
Bauinvestitionen	8,4	0,6	-0,1	3,4	1,7	2,5	<b>1,8</b>
Wohnungsbauinvestitionen	8,9	1,1	0,3	4,2	1,9	2,9	<b>2,7</b>
Exporte	8,0	2,8	1,6	3,7	5,2	3,8	<b>2,6</b>
<b>Arbeitsmarkt</b>							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	41.570	42.033	42.281	42.652	42.823	43.290	<b>43.790</b>
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,3	1,1	0,6	0,9	0,4	0,6	<b>0,7</b>
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.976	2.897	2.950	2.902	2.943	2.870	<b>2.705</b>
Arbeitslosenquote**	7,1	6,8	6,9	6,7	6,8	6,5	<b>6,1</b>
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2015 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2017 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2016/Anfang 2017							
**nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)							

Interessant ist die Entwicklung der Anzahl von Haushalten und verfügbaren Wohnungen in Deutschland. Demnach betrug die Haushaltszahl nach den Angaben des Statistischen Bundesamts 40,8 Millionen private Haushalte. Sie ist damit seit 1991 um 15,7 % gestiegen, wobei die durchschnittliche Haushaltsgröße seit diesem Zeitpunkt von 2,27 Personen auf 2,0 Personen zurückgegangen ist. Das Statistische Bundesamt ermittelte ebenfalls auf der Basis von Ergebnissen des Mikrozensus 41,0 Millionen Wohnungen. Da die Zahl der Haushalte bis 2020 auf insgesamt etwa 41,04 Millionen wachsen wird, errechnet sich ein Bedarf von ca. 3,4 Millionen Neubauwohnungen bundesweit. Gleichzeitig wird sich ein „Wohnungsüberschuss“ von 3,3 bis 4,6 Millionen Einheiten aufbauen. Nachfrage- u. Anbieterregionen werden sich hier sehr deutlich unterscheiden.

Während es in den sogenannten Schwarmstädten – also in Städten mit hoher Attraktivität und hoher Zuwanderung – zu Wohnungsgespässen kommen wird, stehen nutzbare Einheiten in den ländlich-peripheren Räumen eventuell leer. Der wirtschaftliche Druck in diesen Regionen wird damit verstärkt, denn die Kosten für Modernisierungen und Instandhaltungen sind auf vergleichbarem Niveau der Ballungsräume.

Der durch die Vermietung oder den Verkauf von Wohnung erzielbare Ertrag ist jedoch deutlich geringer. Neben den bereits in den Vorjahren beschriebenen Problemen, wie deutlich niedrigerer Mietertrag, schlechtere Infrastruktur- und Kulturangebote sowie nicht mehr überall vorhandene schulische oder medizinische Versorgung verstärken sich die Probleme der ländlichen Räume in Zukunft. Unsere Genossenschaft wird durch Bereitstellung attraktiver Wohnungsbestände weiterhin versuchen, positive Entwicklungsbeiträge auf lokaler und regionaler Ebene im hiesigen Raum zu leisten.

## Die Lage der Genossenschaft

Aufgabe der Genossenschaft ist es, Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu erwerben, zu veräußern, zu bewirtschaften, zu verwalten und zu betreuen. Diesen Satzungsauftrag hat die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2016 erfüllt. Sie erreichte ein solides positives Ergebnis, besser als geplant. Die gesamten wohnungswirtschaftlichen Leistungen betragen über 9,5 Millionen €.

	2014 T€	2015 T€	2016 T€
<b>Miethausbewirtschaftung</b>			
Neubautätigkeit	334	546	117
Modernisierungen	2.169	2.656	1.920
Verkauf Bestandswohnungen	524	96	0
Instandhaltungen	1.277	926	1.270
Umsatzerlöse (Mieten und Nebenkosten)	6.063	6.015	6.101
<b>Bauträgerbereich</b>			
Umsatzerlöse	66	0	0
<b>Sonstige Tätigkeiten</b>			
Erstellung Photovoltaikanlagen	10	27	0
Umsatzerlöse	130	130	133
<b>Gesamtleistung</b>	<b>10.573</b>	<b>10.396</b>	<b>9.541</b>



## Neubau- und Verkaufstätigkeit

Aktivitäten im Bauträgersgeschäft stellen sich für unsere Genossenschaft aktuell im hiesigen Raum als äußerst schwierig dar und ruhen im Wesentlichen seit 2012, um wirtschaftliche Risiken zu vermeiden. Objekte wie die Realisierung eines großen Wohngebäudekomplexes mit einer Gewerbeeinheit im Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße“ in Mosbach, zeichnen sich derzeit nicht ab. Damit bleibt diese Eigentümeranlage das zuletzt realisierte Objekt. Alle 28 Wohnungen wurden verkauft. Die im Besitz der Genossenschaft verbliebene Gewerbeeinheit ist seit September 2016 nach der ursprünglichen Nutzung als Tagesklinik der Johannes-Diakonie für Kinder- und Jugendpsychiatrie an eine Lungenfacharztpraxis mit Schlaflabor vermietet. Eine Reihe von Projektüberlegungen konnte noch nicht begonnen und umgesetzt werden oder hat sich sogar zerschlagen. So fanden beispielsweise die Überlegungen und Planungen unserer Genossenschaft zur Abgabe eines großen Grundstücks im Neubaugebiet „Mittel“ an Interessenten für Einzelhausbebauung im Tausch mit einem im Besitz der Stadt Mosbach befindlichen Grundstück keine Berücksichtigung. Die Gremien der Großen Kreisstadt entschieden sich vielmehr für die Abgabe des Bauplatzes an einen auswärtigen Bauträger, der keinen Geschoss-, sondern Terrassenwohnungsbau durchführen wird. Unsere Planungsüberlegungen zur Errichtung von Miet- u. Eigentumswohnungen in Geschossbauweise können somit nicht umgesetzt werden. Trotz erheblicher Vorleistungen musste dieses Projekt abgeschrieben werden. Da in diesem Zusammenhang die Entscheidung getroffen wurde, das im Besitz unserer Genossenschaft befindliche größte Grundstück im Neubaugebiet „Mittel“ nicht in einzelnen Parzellen zu veräußern, entstanden weitere Überlegungen für dessen Bebauung. Derzeit werden intensive Planungen unternommen, um Reihen- oder Doppelhäuser zu errichten, die eine

möglichst hohe Nutzungsflexibilität aufweisen. Der Barrierefreiheit auf mindestens zwei Geschossen soll damit genauso Rechnung getragen werden, wie der Möglichkeit zur separaten Nutzung einer Einliegerwohnung. Nach wie vor besteht das größte Problem in den exorbitant hohen Herstellungskosten für Neubauten. Gesetzliche Rahmenbedingungen und Vorgaben zur Energieeffizienz einerseits, öffentlich-rechtliche Vorschriften und Bedingungen andererseits sowie die gute Auftragslage im Baugewerbe führen dazu, dass die Herstellungspreise bei ca. 3.000,00 €/qm Wohnfläche liegen. Die wirtschaftliche Vermarktung, sei es im Miet- oder im Eigentumsbereich, erscheint deshalb bei den im ländlichen Raum erzielbaren Verkaufs- u. Mietpreisen als schwierig. Diese Einschätzung gilt umso mehr, da durch Grunderwerbssteuer und sonstige Nebenkosten weitere Kosten auf mögliche Erwerber zukommen. Dies berücksichtigend soll trotzdem versucht werden, mit einem gut durchdachten und intensiv geplanten Projekt mit Doppelhäusern der offensichtlich bestehenden Nachfrage an Eigentumswohnraum gerecht zu werden. Die weiteren Entwicklungen sind hierzu abzuwarten.

Auch für das Areal der ehemaligen Jugendherberge in Eberbach ist die Weiterentwicklung unterbrochen. Zwar liegt ein genehmigtes Baugesuch für 18 Eigentumswohnungen vor. Das in Gemeinschaftsbesitz der Familienheim-Baugenossenschaften Heidelberg und Mosbach befindliche Grundstück wurde 2016 dennoch nicht bebaut. Gegen einen Baubeginn sprechen auch hier die erwarteten extrem hohen Baukosten sowie die aktuell in Eberbach nicht optimale Vermarktungssituation von Eigentumswohnungen, da verschiedene Bauvorhaben in Eberbach bereits realisiert, aber noch nicht komplett vermarktet sind. Weitere Überlegungen bestehen nun zur Bebauung des Grundstücks mit Mietwohnungen. Über eine Finanzierung des Vorhabens mit



Mitteln des Landeswohnraumförderungsprogramms könnte sich hier eine bessere Wirtschaftlichkeit ergeben. Derzeit können Mietwohnungsbauten in Eberbach aus diesem Programm jedoch nicht gefördert werden, da die Stadt aus der Förderkulisse genommen wurde. Voraussetzung für die Wiederaufnahme in das Programm ist die Erstellung eines Mietspiegels. Bemühungen hierzu laufen derzeit. Auch unsere Genossenschaft arbeitet in einer Projektgruppe hierbei mit. Verstärkt angefragt wurde unsere Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr um Kooperationen an Projektentwicklungen, Sanierungsobjekten oder auch Infrastruktureinrichtungen. Um mittelfristig bei veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Bauträgerprojekten wieder realisieren zu können, fand deshalb an mehreren Stellen eine intensive Beteiligung statt.

Nach einigen Bestandsverkäufen zur Arrondierung des Wohnungsbesitzes in der Vergangenheit oder Verkäufen von noch im Besitz der Genossenschaft befindlichen Seniorenwohnungen, gab es im Geschäftsjahr 2016 keine Verkäufe. In der Seniorenwohnanlage „Kaplerngärten“ in Neckarbischofsheim befinden sich noch neun Wohnungen im Besitz unserer Genossenschaft, die derzeit alle vermietet sind. Diese können bei eventuellem Interesse den Mietern oder bei einem Mieterwechsel neu einziehenden Personen auch zum Kauf angeboten werden.

Die seit der Gründung unserer Genossenschaft im Jahre 1947 erstellten 4.287 Wohnungen wurden in folgenden Gemeinden errichtet:

<b>Bauort</b>	<b>Miet- wohnungen</b>	<b>Wohnungen in Eigenheimen/ Eigentumswohnungen</b>	<b>Baubetreuung Wohnungen</b>
Auerbach		13	2
Billigheim		11	8
Binau		2	
Buchen	2	12	
Dallau	3	19	
Diedesheim	28	66	10
Eberbach	248	397	20
Fahrenbach		10	
Haßmersheim	54	83	1
Heinsheim		150	4
Herbolzheim		23	2
Hüffenhardt		2	
Katzental		1	
Krumbach			2
Limbach		28	
Lindach		2	
Lohrbach		28	
Mosbach	546	1.277	93
Muckental		28	
Mülben		6	
Neckarburken		17	
Neckarelz	123	228	4
Neckargerach		7	
Neckarzimmern	52	44	
Neudenau	18	183	5
Neckarbischofsheim	14	8	
Obrigheim	63	56	1
Oberdielbach		11	
Rittersbach		2	
Robern		2	
Schefflenz		3	1
Schollbrunn		12	
Stein		31	1
Strümpfelbrunn		147	2
Trienz		2	2
Untereisesheim	30	23	
Wagenschwend		3	
Zwingenberg u.a.		9	2
	<b>1.181</b>	<b>2.946</b>	<b>160</b>

Daneben wurden zahlreiche Garagen, 30 Ladengeschäfte, Büro- und Praxiseinheiten, zwei Kindergärten, drei Pflegeheime, ein Gemeindehaus, zwei Verwaltungs- und ein Werkstattgebäude erstellt.

## Grundstücksbewirtschaftung

Der Bestand an Baugelände gliedert sich zum Jahresende 2016 wie folgt:

Mosbach, Baugebiet Mittel	3.688 qm
Neckarbischofsheim	1.392 qm
Sonstiges Gelände	2.624 qm

## Miethausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2016 beträgt der **genossenschaftseigene Bestand** an Wohnungen und sonstigen Einheiten

1.049	Wohnungen,
331	Garagen,
5	gewerbliche Einheiten,
1	Werkstattgebäude und das eigene Verwaltungsgebäude.

Bei zwei weiteren Wohnungen und zwei gewerblichen Einheiten besitzt die Genossenschaft die Hälfte der Miteigentumsanteile.

204 Wohnungen (19,4 %) unterliegen der Mietpreisbindung.

Die Altersstruktur der Wohnungen ergibt sich wie folgt:

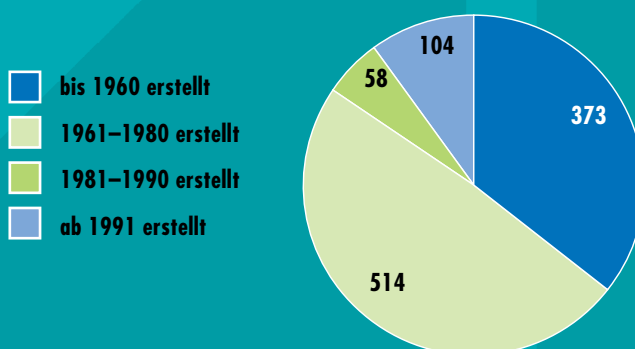
Baujahr bis 1960	373 Wohnungen	35,6 %
Baujahr 1961 bis 1980	514 Wohnungen	49,0 %
Baujahr 1981 bis 1990	58 Wohnungen	5,5 %
Baujahr ab 1991	104 Wohnungen	9,9 %

Von den bis 1990 erstellten 945 Wohnungen wurden 612 Wohnungen (64,8 %) durch nachträgliche Modernisierung an die heute geforderten Standards angepasst. In den zurückliegenden Jahren wurden bei 268 Wohnungen nachträglich Balkone angebaut. 92,4 % der Wohnungen haben nunmehr einen Balkon oder eine Terrasse.

Nach den einzelnen **Standorten** und nach der **Art der Beheizung** gliedert sich der **Wohnungsbestand** wie folgt:

Heizungsart/ Standort	Zentrale Heizanlage mit			Elektro- heizung	Insgesamt
	Öl	Gas	Fern- wärme		
Mosbach					
Stadtlage	231				231
Waldstadt		226			226
Neckarelz	123				123
Diedesheim	18				18
Eberbach	80	154			234
Neckarzimmern	52				52
Obrigheim	46		17		63
Haßmersheim	46				46
Neckarbischofsheim	9				9
Neudenuau	19				19
Untereiseheim	28				28
<b>Insgesamt</b>	<b>52</b>	<b>599</b>	<b>380</b>	<b>17</b>	<b>1.049</b>
Prozentual	5,0	57,1	36,3	1,6	100

Altersstruktur/Anzahl Wohnungen

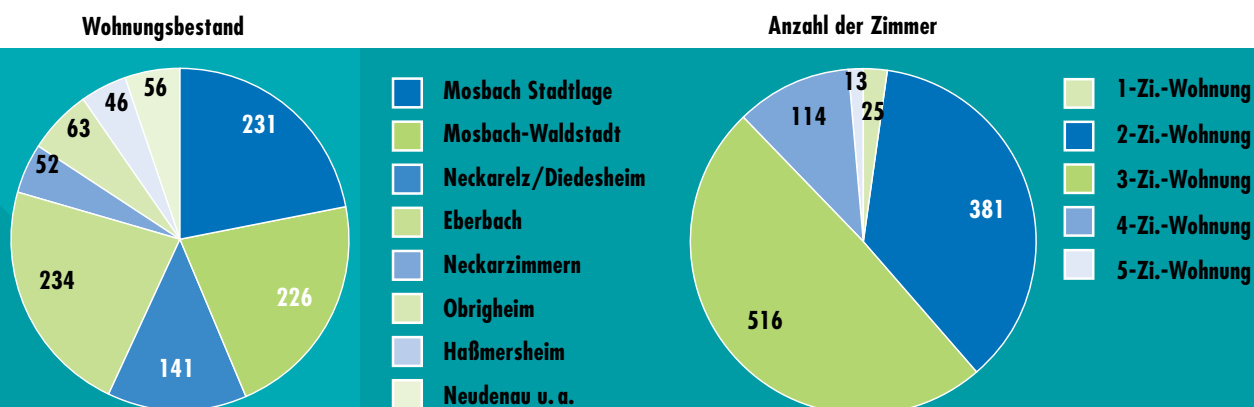


Nach der **Größe der Wohnungen** gliedert sich der **Wohnungsbestand** wie folgt:

Standort	Gesamt	Anzahl der Zimmer ohne Küche und Bad				
		1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi
Mosbach						
Stadtlage	231	5	108	90	27	1
Waldstadt	226	10	47	152	17	
Neckarelz	123	2	31	57	27	6
Diedesheim	18		3	12	3	
Eberbach	234	2	111	105	16	
Neckarzimmern	52		7	30	10	5
Obrigheim	63	4	24	28	7	
Haßmersheim	46		20	24	2	
Neckarbischofsh.	9		9			
Neudenau	19	2	9	7	1	
Untereiseheim	28		12	11	4	1
<b>Insgesamt</b>	<b>1.049</b>	<b>25</b>	<b>381</b>	<b>516</b>	<b>114</b>	<b>13</b>
Prozentual	100,0	2,4	36,3	49,2	10,9	1,2
<b>Wohnfläche qm</b>	<b>68.998</b>	<b>967</b>	<b>19.913</b>	<b>36.624</b>	<b>10.098</b>	<b>1.396</b>
Prozentual	100,0	1,4	28,9	53,1	14,6	2,0

Die Leerstandszeiten sanken weiter auf 0,7 % (Vorjahr 0,8 %) der Vermietungszeit von 1.050 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Miteigentum anteilig). Dies ist vor allem auf die weitere Optimierung bei der Durchführung der auch 2016 vor der Wiedervermietung der Wohnungen notwendigen umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten zurückzuführen. Die Erlösschmälerungen sanken daher auf rd. 37.300 €, das sind 0,8 % (Vorjahr 1,1 %) der Grundmieten.

Die Schwierigkeiten mit zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Mietern waren 2016 rückläufig. Im Geschäftsjahr mussten zwei (Vorjahr sieben) Mietverhältnisse fristlos gekündigt werden, wobei es zu keiner (Vorjahr zwei) Räumungsklage kam. Zwangsräumungen waren wie im Vorjahr nicht erforderlich.



Die Forderungsausfälle betragen 2016 14.312,54 € (0,32 % der Sollmieten), und die Forderungen aus Vermietung zum Jahresende vor Wertberichtigungen 24.239,03 € (0,54 % der Sollmieten).

Die Anzahl der Kündigungen verringerte sich im Jahr 2016 leicht auf 92 (Vorjahr 98). Bei 17 Wohnungen wechselten die Mieter in eine andere bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Nur noch 75 (Vorjahr 80) Mieter verließen aus unterschiedlichen Gründen die Genossenschaft. Die Fluktuationsquote über den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft sank im Jahr 2016 auf 7,1 %. Die durchschnittliche Mietdauer verringerte sich im Vorjahresvergleich und betrug bei den 75 gekündigten Mietverhältnissen rd. 106 Monate, gegenüber 140 Monaten im Jahr 2015.

Durchschnittliche **Fluktuation**:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Fluktuationsrate %	9,8	9,0	8,5	7,3	7,6	7,1
Anzahl Wohnungswechsel	105	95	88	76	80	75

Im Jahre 2016 wurden 97 (Vorjahr 99) neue Mietverhältnisse begründet.

Die **Grundmieten** erhöhten sich 2016 in der Summe um rd. 53.300,00 €. Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen trugen hierzu mit ca. 7 T€, Mietanhebungen bei Anschluss- und Neuvermietung sowie sonstige Mietanpassungen in Höhe von rd. 23 T€ und die ganzjährige Auswirkung der Mietanpassungen 2015 mit 24 T€ bei. Die Durchschnittsmiete im Dezember 2016 beträgt 4,86 € pro qm/Monat, das ist gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres ein Anstieg um 0,8 %.



Blick auf das Grundstück C vom Eingang ins Baugebiet Mittel

Die **Durchschnittsmieten** ergeben sich Ende 2016 wie folgt:

Grundmiete €	Wohnungen 2015		Wohnungen 2016			
	Anzahl	%	€	Anzahl	%	€
- 4,49	260	24,8	4,33	237	22,6	4,32
4,50 – 4,99	408	39,0	4,74	373	35,6	4,73
5,00 – 5,49	282	26,9	5,12	308	29,4	5,13
5,50 –	97	9,3	5,74	131	12,4	5,72
	1.047	100,0	4,82	1.049	100,0	4,86

Der Mietwohnungsmarkt blieb 2016 deutschlandweit mit 277.700 fertig gestellten Wohnungen deutlich hinter dem Neubaubedarf von 400.000 Einheiten jährlich zurück. Ursächlich waren, neben dem Mangel an Grundstücken und dem negativen Neubauklima in der Bevölkerung, insbesondere steigende Norm- und Standardfluten, die die Baukosten in die Höhe trieben. Aus den enorm gestiegenen Baukosten resultierte der Anstieg der Erst- und Wiedervermietungsmieten um 4,9 % auf deutschlandweit 7,65 €/m<sup>2</sup> nettokalt. Die Bestandsmieten erhöhten sich im selben Zeitraum im gesamten Bundesgebiet um 1,2 % auf 5,78€/m<sup>2</sup> nettokalt. In unserem Wohnungsbestand erfolgten Mietpreissteigerungen durch allgemeine Mieterhöhungen nur für einen sehr geringen Teil der Wohnungen. Gleichzeitig fanden weiterhin Mietanpassungen nach erfolgten Modernisierungen statt. Die dabei gesetzlich möglichen Mieterhöhungen von jährlich 11 % der anrechenbaren Kosten wurden nur zu Bruchteilen in Anspruch genommen. Die Durchschnittsmiete stieg trotzdem um 0,8 % auf 4,86 €/m<sup>2</sup> nettokalt.

2,17 €/m<sup>2</sup>/Monat müssen Mieter in Deutschland im Durchschnitt für Betriebskosten bezahlen. Diese Zahl ist dem aktuellen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes zu entnehmen. Ausgeführt wird dort weiter, dass bei Einbeziehung aller denkbaren Betriebskostenarten die sogenannte „zweite Miete“ bis zu 3,18 €/m<sup>2</sup>/Monat betragen kann. Die

Auswertungen des Deutschen Mieterbundes beruhen auf den Ergebnissen des aktuellsten für die gesamte Bundesrepublik vorliegenden Betriebskostenspiegels, der sich aus den Abrechnungsdaten des Jahres 2014 ergibt. Durch ein weiterhin sehr aktives Betriebskostenmanagement versucht unsere Genossenschaft sehr erfolgreich, die Nebenkosten auf möglichst niedrigem Niveau zu halten. Der Vergleich mit den in der beigefügten Tabelle aufgeführten Werten des Betriebskostenspiegels, getrennt in alte und neue Bundesländer, belegt, dass diese Bemühungen erfolgreich sind. Die in unseren Betriebskosten relevanten Kostenarten liegen in der Summe noch immer deutlich unter den vom Deutschen Mieterbund ermittelten Werten.

Das beschriebene Betriebskostenmanagement bezieht sich dabei im Wesentlichen auf zwei Teilbereiche: Die kontinuierliche energetische Ertüchtigung unserer Gebäude mit den durch die KfW-finanzierten Mitteln zur Verbesserung des Vollwärmeschutzes stellen den technischen Aspekt dar. Die kaufmännischen Strategien bestehen im Abschluss möglichst langfristiger und günstiger Liefer- und Versorgungsverträge für die benötigten Medien. Sind Strom, Gas, Öl, Wasser und Abwasser dabei im leicht zu erkennenden Fokus der Betrachtung, so stellen auch die Kosten für Versicherungen, Kabelfernsehversorgung oder Wartungsverträge für Aufzüge und Feuerlöscher nicht zu vernachlässigende Komponenten dar. Auch auf diesem Gebiet setzt sich unsere Genossenschaft



für die Belange ihrer Mitglieder ein. So wurden zum einen in Gemeinschaft mit anderen im Siedlungswerk Baden e.V. zusammengeschlossenen Genossenschaften Wartungs- und Betreuungsverträge abgeschlossen, die erhebliche Preisvorteile bieten. Zum anderen erfolgt durch die Einschaltung professioneller Vermittler für Versicherungsleistungen oder den Energiebezug nicht nur die ständige Überwachung des Preisgefüges, sondern es können auch wirtschaftliche Vorteile bei den Bezugsbedingungen erreicht werden. Liegen beispielsweise laut Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes die Aufwendungen für Versicherungen in den alten Bundesländern bei 0,18 €/m<sup>2</sup>/Monat, so beträgt dieser Wert bei unserer Genossenschaft mit 0,07€/m<sup>2</sup>/Monat nicht einmal die Hälfte. Auch bezüglich der Kabelfernsehversorgung bestehen extrem günstige Konditionen. Beträgt die reguläre Grundgebühr für einen Kabelanschluss 20,99€ je Monat, wird dieser Service unseren Mieterinnen und Mietern für 9,00€ bzw. 13,00€ (in einem kleineren Teil des Geschäftsgebiets ohne direkte Kabelanbindung) angeboten.

Auch in diesem Geschäftsbericht ist eine Tabelle der tatsächlich abgerechneten Betriebskosten enthalten. Die Darstellung erfolgt dabei untergliedert in die wichtigsten verbrauchsabhängigen Kosten sowie jeweils bezogen auf die größten Bezirke unseres Wohnungsbestandes im Geschäftsgebiet. Es sind dies nach wie vor Mosbach, der Mosbacher Stadtteil „Waldstadt“ sowie Eberbach. Die insgesamt abgerechneten Betriebskosten liegen zwischen 1,80€/m<sup>2</sup>/Monat und 2,11 €/m<sup>2</sup>/Monat und damit noch immer sehr deutlich unter den im Durchschnitt in den neuen oder in den alten Bundesländern abgerechneten Beträgen. In die Betrachtung einbezogen wurden bei den Vergleichszahlen der Bundesländer selbstverständlich nur die Werte, die auch in unserem Wohnungsbestand abgerechnet werden. Unberücksichtigt bleiben zum Beispiel Auf-

zugskosten oder Kosten der Gebäudereinigung, da diese nicht in unserem gesamten Wohnungsbestand anfallen.

Das oben betriebene aktive Betriebskostenmanagement beinhaltet unter anderem auch die Analyse sich verändernder Bezugsbedingungen und -preise für Strom, Gas, Fernwärme, Wasser und Abwasser. Hierbei sind stets die regionalen Besonderheiten zu beachten, da Verträge mit unterschiedlichen Lieferanten bestehen. So änderten sich beispielsweise die Strompreise im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Mosbach und Eberbach nicht. Eine leichte Erhöhung um 1,7 % ergab sich für elektrische Energie in Mosbach lediglich durch den Anstieg von Steuern und Abgaben durch den EEG- und KWKG-Aufschlag. Für die Standorte Obrigheim, Haßmersheim, Neckarzimmern und Neudenau in unserem Geschäftsgebiet ergab sich eine Erhöhung der Strompreise um 3,3 %. Wie in Mosbach war diese ausschließlich ausgelöst durch die genannten Steuern und Abgaben, außerdem mussten hier höhere Netznutzungsentgelte entrichtet werden. Erfreuliche Entwicklungen stellten sich bei den Energiequellen Gas und Fernwärme ein. Die Gaspreise im Geschäftsgebiet Mosbach blieben konstant. Dasselbe gilt für die Stadt Eberbach. Im Mosbacher Stadtteil „Waldstadt“, in dem der Anschluss an das Fernwärmenetz obligatorisch ist, erfolgte sogar eine Kostenreduzierung der Arbeitspreise um 6,2 %. Die größten Bewegungen stellten sich im Wasser- und Abwasserbereich ein. Lediglich in Obrigheim und Unteresheim blieben die Preise konstant. Während in Neckarzimmern sogar ein Rückgang von 3,7 % aus der Verringerung der Abwassergebühr resultierte, stiegen die Preise in Mosbach um 0,9 %, in Neudenau um 6,7 %, in Eberbach um 11,2 % und in Haßmersheim gar um 32,8 %. Der dortige heftige Preisanstieg bringt die Gemeinde auf das Durchschnittsniveau in unserem gesamten Geschäftsgebiet, wobei Haßmersheim

**Unsere Betriebskosten liegen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.**

einige Jahre mit 3,71 €/m<sup>2</sup> für Wasser und Abwasser den günstigsten Tarif anbot. In unserem gesamten Geschäftsgebiet liegen die Preise für Wasser und Abwasser aktuell zwischen 3,52 €/m<sup>2</sup> (Untereisesheim) und 6,03 €/m<sup>2</sup> (Neudenu). Hinzuzurechnen sind jeweils die Aufwendungen für das Niederschlagswasser, das separat abzurechnen ist. Die Kosten hierfür liegen zwischen 0,35 €/m<sup>2</sup> (Mosbach) und 0,66 €/m<sup>2</sup> (Eberbach). Zugrundegelegt wird hierfür jeweils die befestigte Fläche sowie der Grad der Versiegelung und damit das der Kanalisation direkt zugeführte Niederschlagswasser.

Jahr	Betriebskosten insgesamt (€/m <sup>2</sup> /Monat) Genossenschaftswohnungen			BK-Spiegel/DMB Bundesländer	
	Mosbach	Waldstadt	Eberbach	Ost	West
2013	1,87	2,00	1,87	2,73	2,79
2014	1,76	1,85	1,86	2,73	2,66
2015	1,77	1,92	1,98		
2016	1,80	1,94	2,11		

Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten)	2014 €/m <sup>2</sup> /Monat	2015 €/m <sup>2</sup> /Monat	2016 €/m <sup>2</sup> /Monat
Mosbach (Zentralheizungen Gas)	0,83	0,85	0,87
Waldstadt (Fernwärme)	0,91	0,94	0,96
Eberbach (Gas/Fernwärme)	0,82	0,80	0,85
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Wasserkosten)			
Mosbach	0,39	0,40	0,40
Waldstadt	0,37	0,38	0,40
Eberbach	0,54	0,57	0,64
Übrige Betriebskosten (ohne Müllkosten)			
Mosbach	0,54	0,51	0,53
Waldstadt	0,57	0,60	0,58
Eberbach	0,50	0,61	0,62
Betriebskosten insgesamt			
Mosbach	1,76	1,77	1,80
Waldstadt	1,85	1,92	1,94
Eberbach	1,86	1,98	2,11
Müllgebühren (nur Eberbach)	0,20	0,20	0,20



Grundstück C  
im Baugebiet  
Mittel aus  
Südwestrichtung

## Instandhaltung und Modernisierung

Für die **Modernisierung und Instandhaltung** des Wohnungsbestandes wurden rd. 3,2 Millionen € (Vorjahr 3,5 Millionen €) investiert. Die Kosten verteilen sich auf folgende Maßnahmen:

Laufende Instandsetzungskosten	T€	1.270,4
Grundrissänderungen, Bad- und Elektromodernisierungen	T€	371,5
Energetische Sanierung Lohrtalweg 26	T€	550,9
Energetische Sanierung Lohrtalweg 28	T€	550,1
Restkosten für Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres und sonstiges	T€	447,2

Die Kosten der Bestandserhaltung und -verbesserung betragen pro qm Wohnfläche 46,18 € (Vorjahr 51,40 €).

Sie betreffen zum einen die Instandhaltungen (18,39 Euro), zum anderen die aktivierungsfähigen Aufwendungen der Modernisierungen (27,79 Euro). Alle Werte beinhalten dabei auch die Flächen sowie die Aufwendungen anteilig in den Wohnungen der Bauherrengemeinschaften.

Wie in der Vergangenheit erfolgte auch 2016 die umfangreiche und aufwendige energetische Modernisierung zweier Wohngebäude. Im Lohrtal wurden dabei die Häuser „Raphael“ und „Gabriel“, Lohrtalweg 26 bzw. Lohrtalweg 28, von Grund auf „überarbeitet“. Die Finanzierung erfolgte durch Kreditaufnahme von Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau, von der in Zeiten ohnehin günstiger Finanzierungsbedingungen energetische Modernisierungen durch Ausgabe spezieller Darlehen nochmals verbilligt werden. Bei Einhaltung bestimmter energetischer Vorgaben – für unsere Häuser der KfW Standard 115, also nur 15 % über dem Energieverbrauch des sogenannten Referenzgebäudes – ist sogar der Erhalt eines Tilgungszuschusses möglich. Als Gegenleistung müssen jedoch die strengen energetischen Voraussetzungen eingehalten und vom Energieberater nach Abschluss der Maßnahme bestätigt werden.



Häuser „Raphael“ und „Gabriel“ vor und nach der durchgeführten Modernisierung





Die beiden im Berichtsjahr modernisierten Häuser hatten in der Vergangenheit mit Ausnahme der kleinen Loggien im Küchenbereich von jeweils zwei Wohnungen pro Etage keine Balkone. Dieser Schwachstelle wurde genauso abgeholfen wie der fehlenden Dämmung von Kellerdecke oder Speicherboden. Um die energetischen Voraussetzungen zu erfüllen, erhielten beide Gebäude einen Vollwärmeschutz, neue Fenster sowie neue Hauseingangstüren. Außerdem wurde die Heizungsanlage durch Gasbrennwerttechnik ersetzt. Im Inneren der Gebäude erfolgte die Neugestaltung der Kellerräume durch Einbau zeitgemäßer Abtrennungen. Das Treppenhaus erhielt neben einem neuen Geländer einen kompletten Neuanstrich, so dass die beiden Gebäude von außen und innen gleichermaßen einladend wirken. Die Ausführung der Arbeiten erfolgte durch einheimische Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, so dass mit Fug und Recht auch wieder von einem erheblichen Beitrag zur regionalen Wirtschaftsförderung gesprochen werden kann. Den Abschluss der Baumaßnahmen bildet die Neugestaltung der Außenanlagen samt Zugängen und Pkw-Abstellplätzen. Demnächst fertiggestellt werden überdachte Müll- und Fahrradabstellplätze. Als ebenfalls sehr aufwendig und kostenintensiv erwies sich eine

Instandhaltungsmaßnahme im Hochhaus „Bismarckweg 22“. Der dort vorhandene Aufzug musste komplett durch einen Neueinbau ersetzt werden, um die sichere und bequeme Erreichbarkeit der dortigen Wohnungen sicherzustellen.

## Mieterstrom

Das bereits im letzten Geschäftsbericht beschriebene Mieterstrommodell wird kontinuierlich weiterentwickelt, nachdem unsere Genossenschaft gemeinsam mit dem Energiedienstleister WIRCON GmbH und dem Düsseldorfer Öko-Strom-Anbieter Naturstrom gute Erfolge erzielt hat. So werden auch die aktuell modernisierten Gebäude mit Photovoltaik-Anlagen durch die zwischenzeitlich gegründete Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH bestückt. Mieter in den jeweiligen Gebäuden, aber auch in Häusern, auf denen sich keine PV-Anlagen befinden, können direkt vom vor Ort erzeugten Strom profitieren, in dem sie mit kostengünstigen Öko-Strom beliefert werden. Gesellschafter der neuen Energie-GmbH sind unsere Genossenschaft mit 45%, die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg mit 35% und die WIRCON GmbH mit 20% Geschäftsanteilen.



PV-Anlagen auf den Häusern "Raphael" und "Gabriel"



Modernisierungen in 2016 und 2017

## Verwaltung Wohnungseigentum

Am 31. Dezember 2016 war die Genossenschaft bei 15 Eigentümergemeinschaften mit 218 Wohnungen und 15 gewerblichen Einheiten als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG bestellt. Von den genannten Objekten befinden sich 48 Wohnungen und drei gewerbliche Einheiten im Eigentum der Genossenschaft.



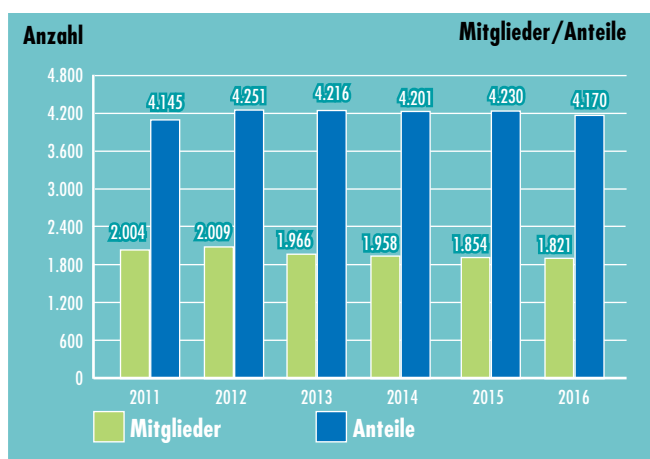
## Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31. Dezember 2016 652.216,01 € und die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile 667.200,00 €. Die Mitglieder der Genossenschaft hatten lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 16.076,93 €.

Die **Mitgliederbewegung** zum 31. Dezember 2016 stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Stand am Beginn des Geschäftsjahres	1.854	4.230
Zugang im Jahre 2016 durch		
Beitritt	67	164
Zeichnung weiterer Anteile		5
	<b>1.921</b>	<b>4.399</b>
Abgang im Jahre 2016 durch		
Kündigung	62	119
Tod	28	62
Ausschluss	0	0
Übertragung	10	48
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1.821</b>	<b>4.170</b>



## Wirtschaftliche Verhältnisse

### Vermögenslage

Die **Vermögenslage und -struktur** lässt sich zusammengefasst wie folgt darstellen:

	31.12.2015		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	40.324	92,8	40.998	93,9
Umlaufvermögen	3.004	7,0	2.618	6,0
Rechnungsabgrenzungsposten	65	0,2	56	0,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>43.393</b>	<b>100</b>	<b>43.672</b>	<b>100</b>
Rückstellungen	1.562	3,6	1.586	3,6
Verbindlichkeiten				
Langfristig (AV)	25.121	57,9	25.704	58,9
Sonstige Verbindlichkeiten und auszuschüttende Dividende	2.793	6,4	2.398	5,5
<b>Reinvermögen</b>	<b>13.917</b>	<b>32,1</b>	<b>13.984</b>	<b>32,0</b>
Reinvermögen am Jahresanfang	13.824		13.917	
<b>Vermögenszuwachs</b>	<b>93</b>	<b>0,7</b>	<b>67</b>	<b>0,5</b>

Wegen der ausnehmend hohen Investitionen in das Anlagevermögen stieg das Gesamtvermögen um 279 T€. Für die Finanzierung dieser Investitionen wurden neben den Fördermitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau im Geschäftsjahr auch ergänzende frei finanzierte Darlehen in Anspruch genommen. Hierdurch erhöhten sich nach Berücksichtigung der planmäßigen Tilgungen die langfristigen Verbindlichkeiten um 583 T€. Im Ergebnis stieg das bilanzielle **Eigenkapital** um 67 T€ und beträgt 32,0 % der gesamten Vermögenswerte.

Das **Kapital** setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2015		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	686	1,6	680	1,6
Rücklagen	13.231	30,5	13.323	30,5
Rückstellungen	1.562	3,6	1.586	3,6
Fremdkapital	27.914	64,3	28.083	64,3
Gesamtkapital	43.393	100	43.672	100



## Ertragslage

Die einzelnen Geschäftsbereiche trugen 2016 wie folgt zum **Gesamtergebnis** bei:

	2015	2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.270	1.177	-93
Bauträgertätigkeit/ Immobilienverkäufe	25	-35	-60
Betreuungstätigkeit	79	80	+1
Finanzwirtschaft	2	5	+3
<b>Deckungsbeiträge</b>	1.376	1.227	-149
Personal- und Sachaufwand der Verwaltung	<b>1.303</b>	1.276	-27
<b>Betriebsergebnis</b>	73	<b>-49</b>	-122
Sonstiges Ergebnis	<b>36</b>	141	+105
<b>Gesamtergebnis</b>	109	<b>92</b>	-17
Körperschaftsteuer	<b>0</b>	0	+/-0
<b>Jahresüberschuss</b>	109	<b>92</b>	-17

Die Ertragsituation im Jahr 2016 ist gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig. In den operativen Kernbereichen ergaben sich gesunkene Deckungsbeiträge insbesondere aufgrund gesteigerter Instandhaltungsaufwendungen sowie vorgenommener außerplanmäßiger Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten. Immobilienverkäufe erfolgten im Berichtsjahr nicht. Das erreichte positive Gesamtergebnis übertraf den Ansatz des Wirtschaftsplans deutlich.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 2.438 T€ im Jahr 2016 gegenüber 2.509 T€ im Vorjahr. Nach Abzug des Cashflow aus der Investitionstätigkeit von -2.167 T€ (Vorjahr -3.143 T€) und des Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von -630 T€ (Vorjahr 1.231 T€) ergibt sich eine zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds in Höhe von -358 T€.

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen kurzfristig zu erfüllen. Für

Modernisierungen des Miethausbestandes und Neubaumaßnahmen erfolgte die Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln (Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Geldmarktmittel) in Höhe von 1,3 Mio. €. Girokredite wurden 2016 praktisch nicht in Anspruch genommen.

## Organisation

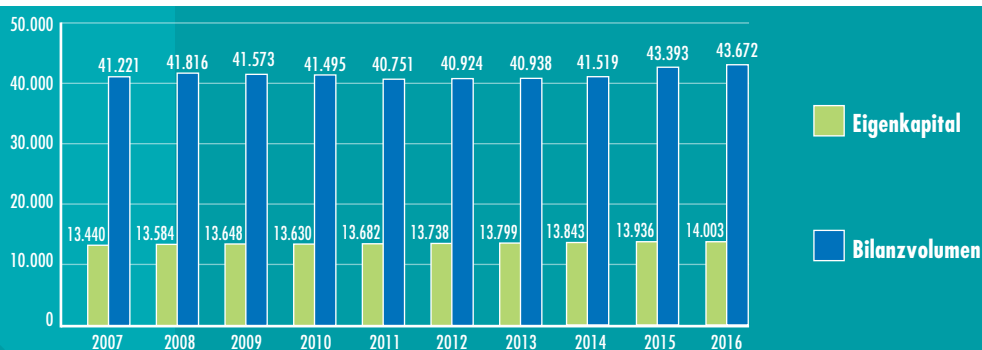
In unserer Genossenschaft sind neben dem hauptamtlichen Vorstand acht Vollzeitkräfte sowie vier Teilzeitbeschäftigte angestellt. Der geschäftsführende Vorstand leitet die Genossenschaft gemeinsam mit einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied. Zum Jahresbeginn 2017 wurde dem Leiter des Rechnungswesens, Jens Naser, Prokura erteilt. Er vertritt die Baugenossenschaft Familienheim Mosbach nun gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied. Zwei unserer Mitarbeiter sind im Gebäude- und Wohnungsunterhaltungsbetrieb tätig. Weitere Kräfte werden aushilfs- bzw. stundenweise im Rahmen von geringfügigen Nebenbeschäftigungen eingesetzt.

Nach dem in personeller Hinsicht problematischen Geschäftsjahr 2015 stellte sich im abgelaufenen Jahr eine Konsolidierung der Personalsituation ein. Alle Stellen sind mit qualifizierten und teilweise langjährig tätigen Kräften besetzt. Insbesondere im Bereich des Rechnungswesen steht seit Januar 2016 ein geeigneter Nachfolger des 2015 leider verstorbenen Henry Gutte zur Verfügung. Zwar zeichnen sich auch zukünftig personelle Veränderungen und Notwendigkeiten zur Umorganisation ab. Diese sind jedoch weit weniger einschneidend als die gravierenden Veränderungen des Jahres 2015.

Am 10. Oktober 2016 fand im Kultur- und Tagungszentrum „Alte Mälzerei“ die Mitgliederversammlung für das Jahr 2015 statt. Zügig und in angenehmer Atmosphäre konnten die Regularien erledigt

T€

### Kapitalentwicklung



werden. Alle Beschlüsse wurden einstimmig gefasst, genauso wie die Berichte von Vorstand, Aufsichtsrat sowie die Ergebnisse der vom vbw durchgeführten Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen wurden.

Die Feststellung des Jahresabschlusses durch die Mitgliederversammlung erfolgte ebenso einstimmig wie der Beschluss einer von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagenen Dividende in Höhe von 3 %. Für ihre Tätigkeiten bedankte sich der Vorstandsvorsitzende des Siedlungswerks Baden,

Peter Stammer, im Namen aller Anwesenden. Dabei betonte er die zielführende Arbeit der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach im hiesigen Raum und ihr Beitrag zur Versorgung mit angemessenem Wohnraum sowie mit einem breiten Dienstleistungsangebot rund um das Thema Wohnen. Auf seinen Antrag hin erfolgte die einstimmige Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat in getrennter Abstimmung. Im Jahr 2016 standen ebenfalls Wahlen für den Aufsichtsrat an, da die Bestellungszeit der Aufsichtsratsmitglieder Manfred Deschner und Gerhard Hacker abgelaufen war. Der seit 24 Jahren dem Aufsichtsrat angehörende Gerhard Hacker konnte

wegen Erreichens der Altersgrenze nicht mehr wiedergewählt werden. Zu seinem Nachfolger bestimmte die Versammlung den Fachingenieur für Heizung, Lüftung und Sanitär, Henning Schulz, aus Eberbach. Das Amt des Schriftführers, das

Gerhard Hacker seit 1999 ausgeübt hatte, übernahm Manfred Deschner. Manfred Deschner stellte sich für eine Wiederwahl zur Verfügung und wurde von der Versammlung einstimmig für weitere sechs Jahre als Aufsichtsratsmitglied bestellt. Die im Anschluss stattfindende Ehrung von Gerhard Hacker für seine Verdienste um die Baugenossenschaft Familienheim Mosbach stellte einen der Höhepunkte der diesjährigen Versammlung dar. Vorstand Dr. Roos und Aufsichtsratsvorsitzender Thomas Flicker lobten unisono den „echten“ Mosbacher im Gremium der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach. Gerhard Hacker sah sich immer als Vertreter der Anliegen aller Mieterinnen und Mieter. Ihm wurde eine stets zuverlässige und großartige Pflichterfüllung bestätigt. In Anerkennung seines Wirkens würdigte der vbw, Verband der Baden-Württembergischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Gerhard Hacker mit der silbernen Ehrennadel. Daneben erhielt er selbstverständlich ein persönliches Geschenk der Genossenschaft.

Ein weiteres Highlight der Versammlung moderierte der nebenamtliche Vorstand Peter Maurus. Ihm oblag es, 36 Mitglieder für langjähriges Wohnen bei unserer Genossenschaft zu ehren. Die Auszeichnungen erfolgten dabei für 20-, 30-, 40- und 50-jähriges Wohnen in einer Genossenschaftswohnung. Für die einzelnen Jubiläen konnten 24 Mitglieder für 20-jähriges, neun Mieterinnen und Mieter für 30-jähriges, ein Genossenschaftsmitglied für 40-jähriges und zwei Personen für 50 Jahre Wohndauer bei der Familienheim Mosbach ausgezeichnet werden. In seinen Dankesworten betonte Peter Maurus, dass langjährige Mieterinnen und Mieter die beste Werbung für eine Genossenschaft sind. Zwar seien nach seiner Beobachtung nicht alle Wünsche zu erfüllen, dennoch zeigt die im Durchschnitt lange Wohndauer, dass eine hohe Zufriedenheit unter der Mieterschaft besteht.



Geehrte Mitglieder zusammen mit Aufsichtsratsvorsitzenden Flicker und Vorständenden

Ehrung des Aufsichtsrates Gerhard Hacker in der Mitgliederversammlung 2016



## Chancen-/Risikobericht und Ausblick

Ziel des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG) ist es, die „Corporate Governance“ - die Grundsätze der Unternehmensführung – zu verbessern. Den hierin enthaltenen umfangreichen Vorschriften trägt auch unsere Genossenschaft Rechnung. Ziel ist es dabei, ein unternehmensweites Früherkennungssystem für Risiken einzuführen und zu betreiben sowie Aussagen zu den Risiken zu veröffentlichen. Auch für unsere Genossenschaft bestehen in der wirtschaftlichen Betätigung Gefahrenfelder, die sich entweder aus dem wirtschaftlichen Umfeld, der Nichtbeachtung gesetzlicher Vorgaben oder aber auch aus individuellen Fehlern bzw. Fehleinschätzungen von Entwicklungen durch Mitarbeiter, Vorstand oder Aufsichtsrat des Unternehmens ergeben. Auf diese Gefahren muss im Zuge der Unternehmenslenkung genauso reagiert werden wie auf sich bietende Chancen bei eingetretenen oder bevorstehenden Veränderungen.

Verschiedene Instrumente sind in unserer Genossenschaft hierzu implementiert, um den genannten Vorgaben Rechnung zu tragen. Bereits 2009 wurde ein sogenanntes „Risikomanagement-Handbuch“ erarbeitet. Es entstand im Zuge einer vom Aufsichtsrat in Auftrag gegebenen Überwachungsprüfung der wts, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH. Ziel ist es, alle Tätigkeitsfelder unserer Genossenschaft abzubilden und mit individuell festgelegten Grenzwerten „geringe, mittlere oder hohe“ Risiken zu definieren. Die Grenzwerte ergeben sich aus Erfahrungswerten der wts und aus sogenannten Benchmarks der baden-württembergischen oder auch deutschen Wohnungswirtschaft. Herangezogen werden dabei jeweils vergleichbare Unternehmensgruppen. Als äußerst hilfreich erweist sich dabei auch der jährlich vom Sied-

lungswerk Baden durchgeführte Unternehmensvergleich, der Kennwerte aller wohnungswirtschaftlichen Tätigkeiten zusammenträgt. Durch Auswahl vergleichbarer Unternehmen oder auch in der Zusammenschau aller 24 im Siedlungswerk Baden zusammengeschlossenen, selbständigen Wohnungsbaugenossenschaften ist es möglich, Rückschlüsse auf positive oder auch kritische Werte zu gewinnen, um entsprechend reagieren zu können. Das vorliegende Risikomanagement-Handbuch wird jährlich überarbeitet und in Form einer Checkliste auf alle Tätigkeitsbereiche unserer Genossenschaft angewandt. Erfolgt diese jährliche Analyse durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der einzelnen Abteilungen unserer Genossenschaft in Zusammenarbeit mit dem Vorstand, so geschieht die generelle Überprüfung im vom Aufsichtsrat festgelegten Rhythmen durch externe Überprüfung der wts. Nach wie vor bestehen für unsere Genossenschaft dabei meist „geringe“ Risiken. Das mit höherem Gefahrenpotential ausgestattete Bauträgergeschäft, und hier v.a. die Vermarktbarkeit errichteter Wohnungen und Gebäude, ist aktuell nicht vorhanden.

Der Bereich der Miethausbewirtschaftung wird monatlich einer intensiven Überprüfung unterzogen. Dabei werden sämtliche Parameter dieses Geschäftsbereiches ermittelt, dem Vorstand vorgelegt und mit Benchmarks anderer vergleichbarer Genossenschaften oder vergangener Zeiträume abgeglichen. Aus der monatlichen Gesamtschau erfolgt die Zusammenstellung eines Quartalsberichts für diesen Aufgabenbereich, der einen Schwerpunkt der Unterrichtung des Aufsichtsrats in seinen vierteljährlichen Sitzungen bildet. Enthalten in diesem Bericht sind neben den Mieteinnahmen die Zahlen zu Kündigungen, Tausch und Neuvermietungen, die daraus ermittelte Fluktuationsquote, die auf den jeweiligen Gesamtvermietungszeitraum bezogenen Leerstandswerte, die hieraus resultierenden Erlösschmälerungen sowie die Mietforderungen aus noch laufenden bzw. beendeten Verträgen. Zum



besseren Überblick erfolgt die Darstellung dieser Daten auf einzelne Wohnbezirke des Geschäftsgebiets aufgeschlüsselt, um regionale oder strukturelle Unterschiede rechtzeitig erkennen zu können. Eine Leerstandsquote von 0,7 % im Jahr 2016 – und damit eine weitere Verbesserung gegenüber dem Vorjahr (0,8 %) - bietet hier bei einer Fluktuationsquote von 8,9 % (Vorjahr 9,3 %) kaum Anlass zur Sorge. Auch die Erlösschmälerungen sind mit knapp 38 TEUR gegenüber dem Vorjahr nochmals gefallen. Dennoch gilt es, das Leerstandsrisiko unserer Wohnungen ständig zu beobachten und durch intensive Instandhaltungs- und Modernisierungsbemühungen auf niedrigem Niveau zu halten. Intensive werbliche Aktivitäten tragen hierzu genauso bei wie eine genaue und wohlbegründete Auswahl bei Nachmietern frei gewordener Wohnungen. Der Tatsache, dass in zunehmenden Maße Mietgesuche per Mail oder über das Internet erfolgen, wird dabei genauso Rechnung getragen, wie der nach wie vor hohen Bedeutung der persönlichen Ansprache von Mieterinnen und Mietern in der Geschäftsstelle. Innerhalb der Mieterschaft trägt eine positive „Mund zu Mund Propaganda“ dazu bei, dass freiwerdende Wohnungen oft sehr rasch u.a. an Bekannte von Mitgliedern und Mietern vermittelt werden können.

Der jährlich vom Aufsichtsrat auf Vorschlag des Vorstands beschlossene Wirtschaftsplan stellt ein weiteres entscheidendes Steuerungsinstrument unserer Genossenschaft dar. Eingang bei dessen Aufstellung finden die Ergebnisse der Vorjahre aus den einzelnen Leistungsbereichen sowie der Voranschlag für sämtliche Kostengruppen des laufenden Unternehmensbetriebs und der vorgesehenen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Ein separater Modernisierungs- und Instandhaltungsplan für alle technischen Gewerke ist mit seinen Aufwendungen in den Wirtschaftsplan integriert. Dabei wird der Ausgabenstand für die

baulichen Aufwendungen im monatlichen Gespräch zwischen technischer Abteilung und Vorstand abgeglichen und auf seine weitere Entwicklung hin analysiert. Dasselbe geschieht mit den im Wirtschaftsplan enthaltenen Positionen. Eine unterjährige Überprüfung erfolgt zu festgelegten Zeitschnitten. So wird zum 30.06., 30.09. und danach monatlich ein Abgleich der Ist- und Sollzahlen durchgeführt.

Zusätzliche Sicherheit bei der mittelfristigen Planung soll die Festlegung zukünftiger Modernisierungsmaßnahmen erbringen. Diese geschieht in enger Abstimmung zwischen technischer – und Mietabteilung mit dem Vorstand. Die Entscheidungen gehen dann in den vom Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam zu beschließenden Maßnahmenplan ein. So wurden die entsprechenden Weichenstellungen für das Jahr 2018 bereits zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts getroffen. Auch zukünftig soll die Finanzierung der energetischen Modernisierungen durch Aufnahme zinsverbilligter Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geschehen. Mit diesem Maßnahmenpaket genauso wie mit der zeitgemäßen Modernisierung frei werdender Wohnungen soll die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes sichergestellt werden. Balkonbauten oder die barrierearme Gestaltung des Umfeldes unserer Wohnanlagen gehören hierbei genauso zum Konzept wie die ständige Überprüfung der An- oder Einbaumöglichkeiten von Aufzügen in unseren Wohnhäusern. Moderate Mieterhöhungen nach Modernisierungen sowie geringfügige Anpassungen des Mietzinses nach zwei bis drei Jahren halten die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Genossenschaft weiterhin stabil und stellen zukünftige Investitionen sicher. Um die Liquidität der Genossenschaft zu garantieren, ist eine wochen- bzw. monatsweise Liquiditätsplanung eingerichtet, in welche sämtliche Einnahmen- und Ausgabengruppen eingehen. Der in der Regel donnerstags durchgeführte automatisierte

**Der vom Aufsichtsrat beschlossene  
Wirtschaftsplan ist ein wichtiges  
Steuerungsinstrument.**



Zahlungsausgang von Rechnungen erfolgt stets unter dem Blickwinkel der zur Verfügung stehenden Mittel einschließlich der Valutierung für die Maßnahmenrealisierung beantragter Darlehen. Wird die Liquiditätsplanung eher im kurzfristigen Bereich gesehen, so geschieht das Darlehensmanagement ausgelegt auf einen längeren Betrachtungszeitraum. Im vierteljährlichen Rhythmus werden Darlehensausläufe analysiert, prolongiert oder durch neue Vereinbarungen ersetzt. „Klumpenrisiken“, also das Auslaufen mehrerer hoher Darlehen zum gleichen Zeitpunkt, werden vermieden. Damit soll die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft auch in Zeiten nach Auslaufen der aktuell günstigen Zinsbedingungen und einem eventuellen Anstieg des Zinsniveaus sichergestellt werden. Rechtzeitige Darlehensverlängerungen werden zwar angestrebt. Die längere Zeit angewandten Prolongationen über Forward-Konditionen haben aktuell nur geringe Bedeutung, da sie in Zeiten eines äußerst niedrigen Zinsniveaus hohen Forwardaufschlägen gegenüber stehen. Durch aktives Darlehensmanagement ist es gelungen, das Zinsniveau nochmals sehr deutlich auf 2,49 % (Vorjahr 3,01 %) zu reduzieren.

Bei einem Wohnungsbestand von weit über 1.000 Einheiten besteht ein eventuelles Risiko im sogenannten „Instandhaltungsstau“. Auch dieses Gefahrenpotential unterliegt einer ständigen Beobachtung mittels des Programms „AnalySuite“. Dieses wurde 2005 im Unternehmen eingerichtet. Die statistischen Werte bilden die Aufnahme sämtlicher Gebäude durch einen unabhängigen Gutachter ab. Die Bewertung zur Instandhaltung einzelner Gebäudeteile unterliegt dabei einer ständigen Aktualisierung, so dass es jederzeit möglich ist, einen relativ genauen Kostenüberblick für die Beseitigung von Baumängeln, die Verbesserung der Bausubstanz oder aber die Veränderung der baulichen Ausstattung der Gebäude zu erhalten. Die Anwendung des Programms über viele Jahre zeigt jedoch auch, dass die tatsächlichen

Ausführungen im Zuge der jährlichen Modernisierungsmaßnahmen weitaus umfangreicher und kostenintensiver sind, als der durch das Programm ermittelte theoretische Wert. Meist liegt das in den sogenannten begleitenden Maßnahmen, wie etwa dem Bau neuer Garagen, Abstellplätzen, Mülleinhausungen oder aber dem An- bzw. Einbau eines Aufzugs oder von Balkonen. Auch die intensive Umgestaltung der Freiflächen und damit die Wohnumfeldverbesserung trägt zu höheren als den theoretisch ermittelten Kosten bei. Rein rechnerisch hat sich der Instandhaltungsstau gegenüber dem Vorjahr um „nur“ 250.598,00 Euro reduziert. Er beträgt aktuell nach dieser Aufstellung 2,81 Mio. Euro, gegenüber 3,06 Mio. im Jahr 2015. Damit wirken sich nur 7,5 % der insgesamt 3,30 Mio. Euro in Instandhaltungen und Modernisierung geflossenen Mittel auf die Reduzierung des Instandhaltungsstaus aus. Grund hierfür sind zum einen Aufwendungen, die lediglich der Verbesserung der Wohnsituation dienen und auf das Gebäude selbst keinen Einfluss haben. Außerdem steht der Alterungsprozess der Gebäude im Gegensatz zu den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und neutralisiert einen Teil der Investitionen. Deren Umfang wird aufgrund verschärfter gesetzlicher Vorgaben, vor allem aber auch wegen der ständig steigenden Baukosten immer größer. Dennoch wird weiterhin kontinuierlich an der Reduktion des Instandhaltungsstaus gearbeitet. Anzumerken ist jedoch auch, dass 1,35 Mio. Euro (48 %) Maßnahmen zur Verbesserung des energetischen Standards sind und mit einem „Restbetrag“ von 1,46 Mio. Euro ein überschaubarer tatsächlicher und von der Genossenschaft leistbarer Instandhaltungsbedarf besteht. Auch dieses Thema bleibt zur Risikovor-sorge im ständigen Fokus des Unternehmens.



## Prognosebericht

Das Jahr 2016 schloss mit einem sehr zufriedenstellenden wirtschaftlichen Ergebnis. Nach Beschluss des Wirtschaftsplans für das Jahr 2017 durch den Aufsichtsrat ist das aktuelle Geschäftsjahr nicht nur in vollem Gange, es zeichnen sich auch die ersten Tendenzen und Ergebnisse ab. So ist auch für 2017 eine vergleichbare und ohne besondere Ausreißer verlaufende Entwicklung zu erwarten. Gegenüber dem Wirtschaftsplan des Vorjahres und dem vorliegenden Ergebnis sind höhere Kosten für Instandhaltungen eingestellt. Diese werden voraussichtlich auch eintreten. Aufgrund der vorgenommenen Aktivierungen von Modernisierungsmaßnahmen und Wohnungsumbauten werden die Abschreibungen weiterhin steigen. Andere Aufwandspositionen sind im Wirtschaftsplan mit größter Sorgfalt kalkuliert und orientieren sich an den Erfahrungen der Vorjahre. Dasselbe gilt für die Einnahmen, die kaufmännisch vorsichtig veranschlagt wurden. Aufgrund des aktuellen Zinsniveaus sowie weiterer günstigerer Neuabschlüsse wird bei den Zinsaufwendungen mit einem gleichbleibenden oder nur geringfügig ansteigenden Aufwand gerechnet. Da auch in den kommenden Jahren umfangreiche Modernisierungen vorgesehen sind, werden zusätzliche Darlehensneuaufnahmen erforderlich, um diese zu finanzieren. Die bereits beschriebenen „zinsverbilligten Mittel“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau sollen dabei weiterhin in Anspruch genommen werden. Die Zinsbelastung liegt hierbei aktuell für einen Zehnjahreszeitraum nur knapp über 0 %. Bei Einhaltung entsprechender Energiestandards ist sogar ein Tilgungszuschuss möglich. Für die Neuaufnahme dieser Darlehen, genauso wie für die Absicherung neuer, bestehen nach wie vor ausreichende Beleihungsreserven. Um diese sicherzustellen, finden kontinuierliche Gespräche mit unseren Hausbanken statt. Diesen werden die aktuellen Gebäudebestände und

die durchgeführten Modernisierungen zur Neubewertung übermittelt.

Auch zukünftig werden Zuweisungen für die Pensionsrückstellungen jährlich erforderlich. Sie sind in der mittelfristigen Finanzplanung enthalten und abgesichert. Auch bei kurzfristig auftretendem Finanzbedarf kann unsere Genossenschaft aufgrund der beschriebenen vorhandenen Beleihungsreserven schnell reagieren. Ein solcher könnte gegeben sein, wenn Bauträgermaßnahmen oder Mietwohnungsneubau möglich werden. Chancen hierfür könnten beispielsweise auf dem Areal der Jugendherberge in Eberbach bestehen. Dieses befindet sich noch immer in gemeinsamem Besitz von Familienheim Heidelberg und unserer Genossenschaft. Unter anderem wird hier die Neuerrichtung von Mietwohnungen geprüft oder aber die Umsetzung einer Bauträgermaßnahme mit Eigentumswohnungen.

Ein neues Bebauungskonzept wird möglicherweise im Baugebiet „Mittel“ in Mosbach realisiert. Intensive Planungen zur Errichtung von vier Doppelhäusern auf dem größten uns dort zur Verfügung stehenden Grundstück werden aktuell betrieben. Die geplanten Häuser könnten eine Zwischenform von klassischem Reihenhaushaus und Wohngebäude mit Einliegerwohnung darstellen.

Für die bis jetzt absehbaren Maßnahmen sowie die zukünftig entstehenden Einnahmen und Ausgaben ist im aktuellen Wirtschaftsplan in realistischem Maße Vorsorge getroffen.

## Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2016 nicht eingetreten.

## Schlussbemerkungen

Die gesamte Belegschaft der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach widmet sich nach wie vor mit großem Engagement der Erledigung sämtlicher Aufgaben rund um das Thema Wohnen bei einer Genossenschaft bzw. in einer von der Genossenschaft verwalteten Anlage. Mit ständig wachsenden Anforderungen, höheren Ansprüchen sowie neuen finanzwirtschaftlichen oder gesetzlichen Vorschriften und Anforderungen sehen sich alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konfrontiert und versuchen, diese bestmöglich zu erfüllen. Gemeinsam mit Vorstand und in vertrauensvoller Abstimmung mit dem Aufsichtsrat begegnet man den aktuellen Herausforderungen und stellt sich auf neue ein. Sie bestehen insbesondere im Bereich der Digitalisierung, genauso aber in den immer komplexer werdenden Bedingungen der wirtschaftlichen und gesetzlichen Vorgaben. Durch die langjährige Tätigkeit aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Wohnungswirtschaft und den dadurch vorhandenen Detailkenntnissen hoffen wir, dass die erbrachten Leistungen für alle Mieterinnen und Mieter, für die von uns betreuten Eigentümergemeinschaften, die Mitglieder unserer Genossenschaft sowie für die ehemaligen und zukünftigen Kunden zufriedenstellend sind.

Langjährige Partner unterstützen uns in diesem Aufgabenfeld und tragen mit ihren handwerklichen oder Dienstleistungen zur Aufgabenbewältigung bei. Einbezogen werden in die vertrauensvolle Zusammenarbeit stets auch neue Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, vor allem aber auch unsere Mitglieder sowie die Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft. Auch zukünftig soll die rasche Erreichbarkeit, sei es im persönlichen Gespräch, telefonisch, schriftlich oder per Mail sichergestellt sein und zur Abhilfe bei eventuell auftretenden Problemen beitragen.

Der Vorstand bedankt sich deshalb an dieser Stelle bei allen Personen und Institutionen, mit denen

im vergangenen Jahr Geschäftsbeziehungen bestanden. Dies sind zuerst alle Mieterinnen und Mieter, die Mitglieder unserer Genossenschaft, außerdem die Eigentümer der von uns betreuten Wohnungsbestände. Der Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und den Beitrag zum wiederum positiven Geschäftsergebnis. In der Gewissheit eines sicheren Arbeitsplatzes wird täglich sehr gute Arbeit zum Wohle unserer Mitglieder geleistet. Als vertrauensvoll, konstruktiv, offen und jederzeit auf das Wohl der Genossenschaft ausgerichtet, kann die Zusammenarbeit des Vorstands mit dem Aufsichtsrat bezeichnet werden, wofür der herzliche Dank auszusprechen ist. Handwerksbetriebe, Architekten, Fachingenieure, Planer, Banken, Behörden und andere Institutionen sind wichtige Partner im Betätigungsfeld einer Baugenossenschaft. Diese Partnerschaften bestehen seit vielen Jahren und werden dank guter Pflege auch zukünftig Bestand haben. Allen gebührt hierfür genauso der Dank wie dem vbw, Verband Baden-Württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, für die stets wohlwollende und konstruktive Begleitung. Wichtiger Partner für den Gedanken- und Informationsaustausch, aber auch für Hilfestellungen in vielen Situationen ist das Siedlungswerk Baden e.V. Der Zusammenschluss 24 selbständiger Baugenossenschaften im Landesteil Baden mit der Geschäftsstelle in Karlsruhe und der dort tätigen Geschäftsführerin, insbesondere aber der Kontakt zwischen Mitarbeitern und Vorständen der einzelnen Genossenschaften, erleichtern in vielerlei Hinsicht die Arbeit. Unsere Genossenschaft wird auch zukünftig mit großer Freude und dem ihr möglichen Engagement in diesem Verein mitwirken.

Mosbach, im Mai 2017

Dr. Klaus-Dieter Roos

Vorstand

Peter Maurus

Die Mitarbeiter widmen sich  
mit großem Engagement  
den Aufgaben rund um das Thema Wohnen.

## Bericht des Aufsichtsrates

Parallel zu den positiven Tendenzen der deutschen Volkswirtschaft entwickelte sich auch unsere Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin positiv. Den vom Vorstand beschriebenen Einschätzungen und Analysen schließt sich der Aufsichtsrat vorbehaltlos an und nimmt die Ergebnisse des Jahres 2016 befriedigt zur Kenntnis. Auch in diesem Geschäftsjahr wurde unser Gremium regelmäßig in gemeinschaftlichen Sitzungen mit dem Vorstand über alle relevanten Vorgänge unterrichtet und über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft kontinuierlich informiert. Vorhaben und Planungen des Unternehmens erfuhren dabei dieselbe intensive Diskussion wie interne Vorgänge oder Entscheidungen zu den Strukturen der Genossenschaft. Den Aufgaben nach § 38 Genossenschaftsgesetz ist das Gremium nachgekommen. Die Verpflichtung, „den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung zu überwachen und zu dem Zweck, sich vom Gange der Angelegenheiten der Genossenschaft zu unterrichten“ wurde erfüllt. In jedem Quartal des Jahres fand eine gemeinsame Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand statt. Im Juli nahmen die in den Prüfungsausschuss entsandten Mitglieder zusätzlich umfangreiche Analysen im Rahmen einer eigenen Zusammenkunft vor. Zu jeder Sitzung hatte der Vorstand aussagekräftige Beschlussvorlagen ausgearbeitet. Diese wurden erläutert und ergänzt durch aktuelle Statistiken und Analysen. Dem Gremium war damit ein lückenloser Überblick über die Finanzsituation, über die Genossenschaft, die Vermögens- und Wirtschaftslage, die Vermietungssituation sowie über laufende und vorgesehene Projekte möglich. Ebenfalls fand die Unterrichtung über aktuelle und vorgesehene Modernisierungsmaßnahmen statt. In einer Besichtigungsfahrt am 09.12.2016 konnten dabei verschiedene Objekte von den Mitgliedern des Aufsichtsrates in Augenschein genommen werden.

Eine weitere aufschlussreiche und positive Begegnung fand im Rahmen des nun schon zur Tradition gewordenen Treffens mit den Aufsichtsräten der Familienheim Baugenossenschaften Heidelberg und Buchen-Tauberbischofsheim statt. Am 08.04.2016 war unsere Genossenschaft Gastgeberin für ein gemeinsames Treffen, in dessen Verlauf nicht nur der Informationsaustausch im Mittelpunkt stand, sondern auch verschiedene Quartiere unseres Wohnungsbestands aufgesucht und demonstriert werden konnten.

Über die vom vbw, Verband der baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, durchgeführten Prüfungen wurde der Aufsichtsrat unterrichtet. Ebenfalls über die in unserem Auftrag vorgenommene Überwachungsprüfung der WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart, welche im Geschäftsjahr 2016 das Personalwesen einschließlich der Stellenbeschreibungen und Stellenbewertungen zum Inhalt hatte. Die Pflichtprüfung des vbw, genauso wie die Überprüfungen der WTS und unsere eigenen Prüfungshandlungen durch den Prüfungsausschuss haben keine Anlässe für kritische Anmerkungen oder ein notwendiges Einschreiten ergeben.

Die Mitgliederversammlung am 10.10.2016 verlief wiederum reibungslos und in angenehmer Atmosphäre. Die erforderlichen Beschlüsse erfolgten einstimmig. Gegenstand der Tagesordnung waren auch Wahlen zum Aufsichtsrat. Ausgeschieden ist dabei wegen Erreichen der Altersgrenze das mit 24 „Dienstjahren“ älteste Mitglied des Gremiums, Herr Gerhard Hacker. Seine Verdienste um die Genossenschaft würdigten Vorstand und Aufsichtsrat gleichermaßen. Sie spiegeln sich auch in der Verleihung der silbernen Ehrennadel des vbw wider. Als Nachfolger stellte sich Herr Henning Schulz, Fachingenieur für Heizung, Lüftung und Sanitär aus Eberbach, zur Ver-

fügung. Seine Wahl erfolgte genauso einstimmig wie die von Herrn Bezirksschornsteinfegermeister Manfred Deschner. Dessen erste Wahlperiode endete ebenfalls im Jahr 2016. Er erklärte sich bereit, für weitere sechs Jahre als Aufsichtsratsmitglied zur Verfügung zu stehen. Ihm wurde außerdem das Amt des Schriftführers übertragen, das bis dato Gerhard Hacker inne hatte.

Ein Teil der Mitglieder unseres Aufsichtsrats nahmen gemeinsam mit dem Vorstand an einer Fortbildungsveranstaltung des Siedlungswerks Baden e.V. in Karlsruhe teil. Am 22.10.2016 referierte die Verbandsdirektorin des vbw, Sigrid Feßler, über aktuelle wohnungspolitische Rechtsthemen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016, das Inventar, der Bericht des Vorstandes und ein Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Es ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.

Auch dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesem zuzustimmen.

Der Dank des Aufsichtsrates gilt unseren Vorständen Dr. Klaus-Dieter Roos und Peter Maurus. Wir bedanken uns aber auch bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die stets motivierte und qualifizierte Arbeit, die innerhalb unseres Unternehmens geleistet wird. Nur durch das vertrauensvolle Miteinander innerhalb der Belegschaft und durch die auch von uns zu würdigende konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit ist das Erreichen der Ziele und der positiven Ergebnisse möglich gewesen. Dies bleibt hoffentlich auch in Zukunft so der Fall.

Mosbach, im Juli 2017  
Thomas Flicker  
Vorsitzender

## Bilanz

## Gewinn- und Verlustrechnung

## Anhang

## Jahresabschluss 2016

Der Aufsichtsrat würdigt die  
konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit  
zum Wohle der Genossenschaft.



# Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		2.018,18	4.519,18
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.401.819,44		35.480.808,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.976.463,00		4.316.910,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	157.017,00		157.017,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.373,00		8.373,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	307.951,00		331.368,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.282,00	40.879.905,44	24.166,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	14.462,57		0,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	101.070,00		0,00
3. Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
4. Andere Finanzanlagen	1.050,00	116.583,57	1.050,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>40.998.507,19</b>	<b>40.324.212,62</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	601.347,60		601.347,60
2. Bauvorbereitungskosten	100.759,25		117.281,55
3. Unfertige Leistungen	1.568.546,10		1.542.946,96
4. Andere Vorräte	67.060,12	2.337.713,07	67.883,37
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	13.239,03		25.485,74
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.631,05		10.270,81
3. Sonstige Vermögensgegenstände	13.922,40	41.792,48	40.718,62
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben und			
2. Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	238.830,29	238.830,29	597.590,87
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	4.622,00		6.841,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	50.953,49	55.575,49	58.400,49
<b>Bilanzsumme</b>		<b>43.672.418,52</b>	<b>43.392.979,63</b>

## Passivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	27.893,00		28.756,92
2. der verbleibenden Mitglieder	652.216,01		656.944,54
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	680.109,01	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 16.076,93 (Vorjahr € 20.833,50)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.592.000,00		1.582.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 10.000,00 (Vorjahr € 12.000,00)			
2. Freie Rücklagen	11.580.000,00	13.172.000,00	11.580.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr € 78.000,00)			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	69.612,68		69.580,90
2. Jahresüberschuss	91.694,67		109.120,95
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	10.000,00	151.307,35	90.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>14.003.416,36</b>	<b>13.936.403,31</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	1.422.056,00		1.347.343,00
2. Sonstige Rückstellungen	163.800,00	1.585.856,00	214.400,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.942.204,46		24.953.873,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	782.711,44		800.339,47
3. Erhaltene Anzahlungen	1.794.890,50		1.775.037,10
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.231,37		12.007,71
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		888,53
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	492.569,71		312.468,28
7. Sonstige Verbindlichkeiten	39.856,91	28.060.464,39	22.965,30
davon aus Steuern € 16.483,29 (Vorjahr € 2.834,96) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 4.126,49 (Vorjahr € 4.344,72)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		22.681,77	17.253,52
<b>Bilanzsumme</b>		<b>43.672.418,52</b>	<b>43.392.979,63</b>



# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.056.274,87		5.956.753,85
b) aus Betreuungstätigkeit	41.554,56		39.904,81
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	91.234,11	6.189.063,54	90.515,43
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		9.076,84	80.923,90
3. Sonstige betriebliche Erträge		146.962,62	114.439,52
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.740.854,58		2.445.214,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	18.590,36		60.555,84
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.677,20	2.761.122,14	1.970,31
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>3.583.980,86</b>	<b>3.774.796,45</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	629.814,14		601.985,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	160.220,00	790.034,14	288.250,85
davon für Altersversorgung: 36.129,50 € (Vorjahr 166.013,84 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.492.147,43	1.484.786,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		383.123,59	312.711,03
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB: 129.936,00 € (Vorjahr 14.438,00 €)			
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.269,47		44,63
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,01	3.269,48	119,11
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		698.109,63	845.865,11
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>223.835,55</b>	<b>241.361,03</b>
13. Sonstige Steuern		132.140,88	132.240,08
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>91.694,67</b>	<b>109.120,95</b>
15. Gewinnvortrag		69.612,68	69.580,90
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		10.000,00	90.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>151.307,35</b>	<b>88.701,85</b>



# Anhang Jahresabschluss 2016

## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Mosbach und ist eingetragen beim Amtsgericht Mannheim (GnR 440046). Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Auf Grund der Vorgaben des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) wurde der im Vorjahr als außerordentliche Aufwendungen ausgewiesene Betrag dem Ausweis für das Geschäftsjahr angepasst und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zugeordnet.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen von 20 Prozent.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen (technische Leistungen) zusammen und enthalten keine allgemeinen Verwaltungskosten. Fremdkapitalzinsen sind lediglich bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten enthalten, hierbei wurden für eine Anlage alle aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen einbezogen.

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

**Grundstücke mit Wohnbauten sowie Grund-**

**stücke mit Geschäfts- und anderen Bauten** nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 100 Jahren (Wohnbauten einschl. Garagen), von 25 bis 34 Jahren (Werkstattgebäude einschl. Garagen sowie Geschäftsbauten und Einzelgaragen). Aufgrund von Modernisierungen wurde im Geschäftsjahr bei zwei Wohnbauten die Gesamtnutzungsdauer jeweils um 22 bzw. 21 Jahre erhöht.

Außenanlagen, Stellplätze und Carports werden getrennt von den Gebäudekosten mit 6,67 Prozent der Herstellungskosten abgeschrieben, Wasserspeicher mit 5 Prozent der Herstellungskosten, besondere Betriebseinrichtungen mit 7,14 Prozent der Herstellungskosten, Betriebsvorrichtungen mit 7,14 Prozent, 9,09 Prozent und 10 Prozent der Herstellungskosten.

**Grundstücke ohne Bauten** wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Einzelne Grundstücke wurden in früheren Jahren auf einen Erinnerungswert abgeschrieben.

**Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter** wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

**Technische Anlagen und Maschinen** wurden mit 5 Prozent der Herstellungskosten abgeschrieben.

Die Abschreibung der am 31.12.2015 vorhandenen **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde planmäßig weitergeführt. 2016 angeschaffte Vermögensgegenstände unter 410€ Anschaffungskosten ohne Umsatzsteuer wurden sofort abgeschrieben, höherwertige Vermögensgegenstände wurden unter Berücksichtigung der gewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei den **Finanzanlagen** wurden die sonstigen Ausleihungen zu den Anschaffungskosten bewertet und in früheren Jahren auf einen Erinnerungswert abgeschrieben. Die Bewertung der Beteiligungen, Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und der anderen Finanzanlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Für die **Bauvorbereitungskosten** des Umlaufver-

mögens erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund mangelnder Realisierbarkeit in Höhe von 31.281,08 €.

**Unfertige Leistungen** wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die Position betrifft wie im Vorjahr noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

**Heizmaterialien** (Position „Andere Vorräte“) sind zu Einstandspreisen bewertet.

Bei den **Mietforderungen** wurde eine Pauschalwertberichtigung von 11.000,00 € aktiv abgesetzt. Bei den übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bestehen keine erkennbaren Risiken.

Die **Forderungen** stellen sich wie folgt dar:

	<b>Insgesamt</b>	<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>
	€	€
Forderungen aus Vermietung	13.239,03	2.122,80
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.631,05	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	13.922,40	0,00
	<b>41.792,48</b>	<b>2.122,80</b>
Vorjahreszahlen	76.475,17	954,63

Bei der Position Geldbeschaffungskosten bestand ein **Bilanzierungswahlrecht**. Eine Bilanzierung wurde vorgenommen. Die **Geldbeschaffungskosten** wurden entsprechend des jeweiligen Zeitraums der Zinsfestschreibung der Darlehen abgeschrieben.

**Pensionsrückstellungen** wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der

Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungszinssatz von 4,03 % (Stand am Monatsende November 2016, Restlaufzeit 15 Jahre). Basierend auf den tariflichen Entgelterhöhungen der letzten fünf Jahre und bereits bekannter zukünftiger tariflicher Entgelterhöhungen wurde eine Rentendynamik von 1,5 % p.a. angesetzt. Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden nicht berücksichtigt, d. h. mit 0 % angesetzt.

Das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist am 17. März 2016 in Kraft getreten. Aus diesem Grund wurden für handelsbilanzielle Zwecke zwei Berechnungen durchgeführt. Der neue Abzinsungssatz von 4,03 % beruht auf einem 10-Jahresdurchschnitt. Der Unterschiedsbetrag zu der Pensionsrückstellung, die auf dem alten Zinssatz von 3,28 % (7-Jahresdurchschnitt) basiert, beträgt 84.043,00 €. Dieser Betrag unterliegt einer Ausschüttungssperre.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Rückstellungen für Pensionen ergibt sich auf den Erstanwendungszeitpunkt zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag in Höhe von 216.564 €. Dieser wird entsprechend Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB ab diesem Geschäftsjahr bis spätestens zum Jahr 2024 zu mindestens einem Fünftel angesammelt. Im Berichtsjahr erfolgte die vollständige Zuführung des verbleibenden Unterschiedsbetrags in Höhe von 129.936,00 €.

Die sonstigen **Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für unterlassende Bauinstandhaltung (in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt)	€	73.000,00
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€	38.100,00
Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen	€	52.700,00
	<b>€</b>	<b>163.800,00</b>

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel.

Verbindlichkeiten ( ) Vergleichszahlen des Vorjahres	Insgesamt	unter 1 Jahr	Restlaufzeit	davon	Davon gesichert	Art der Sicherung
	€		über 1 Jahr	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.942.204,46 (24.953.873,41)	3.036.288,24 (1.891.296,88)	21.905.916,22 (23.062.576,53)	16.443.411,95 (18.101.820,12)	24.942.204,46 (24.953.873,41)	Grund- pfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	782.711,44 (800.339,47)	18.453,95 (18.409,96)	764.257,49 (781.929,51)	692.858,98 (710.815,74)	782.711,44 (800.339,47)	Grund- pfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.794.890,50 (1.775.037,10)	1.794.890,50 (1.775.037,10)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.231,37 (12.007,71)	8.231,37 (12.007,71)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (888,53)	0,00 (888,53)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	492.569,71 (312.468,28)	492.569,71 (312.468,28)	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	39.856,91 (22.965,30)	38.600,31 (21.640,76)	1.256,60 (1.324,54)	0,00		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>28.060.464,39</b> (27.877.579,80)	<b>5.389.034,08</b> (4.031.749,22)	<b>22.671.430,31</b> (23.845.830,58)	<b>17.136.270,93</b> (18.812.635,86)	<b>25.724.915,90</b> (25.754.212,88)	<b>Grund- pfandrechte</b>

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen ausschließlich Betriebskostenvorauszahlungen.

Es bestehen **Haftungsverhältnisse aus der Bestellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft** in Höhe von 144.000,00 € für ein an das Beteiligungsunternehmen Solarstrom Familienheim Mosbach eG ausgegebenes Bankdarlehen.

**Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen**, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, werden wie folgt angegeben: Aus drei Arbeitsgemeinschaften besteht die gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten in Höhe von 1.650.888,78 €.

Es bestehen Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 121.140,61 €, die jedoch durch entsprechende Geldanlage auf einem Treuhand-Bankkonto in gleicher Höhe gesichert sind.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus KfW-Teilschulderlassen in Höhe von 52.725,00 € (Vj. 0,00 €) enthalten.

## Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer** betrug:

	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	4	4
Technische Mitarbeiter	2	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	2	3,5
	<b>8</b>	<b>7,5</b>

## Mitgliederbewegung

	<b>Anzahl der Mitglieder</b>	<b>Geschäftsanteile</b>
Ende 2015	1.854	4.230
Zugang 2016	67	169
Abgang 2016	100	229
<b>Ende 2016</b>	<b>1.821</b>	<b>4.170</b>

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 4.728,53 € verringert. Die **rückständigen fälligen Mindestzahlungen** auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 16.076,93 €. Die Mitglieder **haften** lediglich mit ihren Geschäftsanteilen.



**Name und Anschrift des Prüfungsverbandes**

vbw Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.  
Herdweg 52-54, 70174 Stuttgart.

**Mitglieder des Vorstandes**

Dr. Klaus-Dieter Roos,  
Geschäftsführender Vorstand der Genossenschaft

Peter Maurus,  
Geschäftsführer

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

Thomas Flicker (Vorsitzender)

Dr. Matthias Neureither (stellv. Vorsitzender)

Manfred Deschner

Helmut Spohn

Henning Schulz

**Gewinnverteilungsvorschlag**

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2016 von 151.307,35 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung von 3 % Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben	€ 19.843,52
Einstellung in die freien Rücklagen	€ 70.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	€ 61.463,83
	<b>€ 151.107,35</b>

Mosbach, im Mai 2017

Der Vorstand

Dr. Roos

Maurus