



Baugenossenschaft Familienheim Mosbach.

Heidelberger Straße 12 D-74821 Mosbach

Postfach 21 27 74812 Mosbach

Telefon (0 62 61) 92 03-0

Telefax (0 62 61) 92 03-22

E-Mail: info@familienheim-mosbach.de

www.familienheim-mosbach.de



Geschäftsbericht

2010

Inhalt

Informationen auf einen Blick	3
Bericht des Vorstandes	4
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
Die Lage der Genossenschaft	8
Neubau- und Verkaufstätigkeit	8
Grundstücksbewirtschaftung	10
Miethausbewirtschaftung	10
Instandhaltung und Modernisierung	14
Verwaltung Wohnungseigentum	16
Mitglieder	16
Wirtschaftliche Verhältnisse	17
Vermögenslage	17
Ertragslage	17
Organisation	18
Chancen-/Risikobericht	20
Prognosebericht	22
Nachtragsbericht	23
Schlussbemerkungen	23
Bericht des Aufsichtsrates	24
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang Jahresabschluss 2010	29

Informationen auf einen Blick

Gründung 19. Januar 1947

Eingetragen im
Genossenschafts-
register 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

	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010
Mitgliederstand	1.997	2.025	1.993	1.967
Insgesamt gezeichnete Geschäftsanteile	3.994	4.009	3.959	3.965
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.242	4.252	4.260	4.265
	1€	1€	1€	1€
Bilanzsumme	41.221	41.816	41.573	41.495
Anlagevermögen	35.598	35.726	35.689	36.106
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.623	6.090	5.884	5.388
Geschäftsguthaben	658	653	648	645
Rücklagen	12.717	12.836	12.902	12.904
Rückstellungen	1.240	1.380	1.283	1.253
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	26.541	26.852	26.642	26.611
Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	-57	+180	+100	+16
Bilanzgewinn	65	95	98	80

Vorbemerkung

Die Genossenschaft zählt nach den im Handelsgesetzbuch (HGB) festgelegten Größenklassen zu den „kleinen“ Genossenschaften. Sie muss daher nach dem Gesetz keinen Lagebericht nach § 289 HGB aufstellen, zumal auch die Satzung der Genossenschaft in § 34 bestimmt, dass ein Lagebericht nur dann zu erstellen ist, wenn er nach HGB erforderlich ist. Bei dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr handelt es sich daher nicht um einen Lagebericht im Sinne des HGB. Die nachfolgenden Ausführungen sollen jedoch den Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft und aller ihrer Tätigkeiten im gesamten wirtschaftlichen Umfeld erläutern. Chancen und Risiken im lokalen Marktgeschehen werden dabei genauso beleuchtet, wie die Entwicklungen auf regionaler, Landes- oder Bundesebene. Aus der Betrachtung des abgelaufenen Geschäftsjahres und unter Berücksichtigung der aktuellen Situation soll auch ein Ausblick versucht werden.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

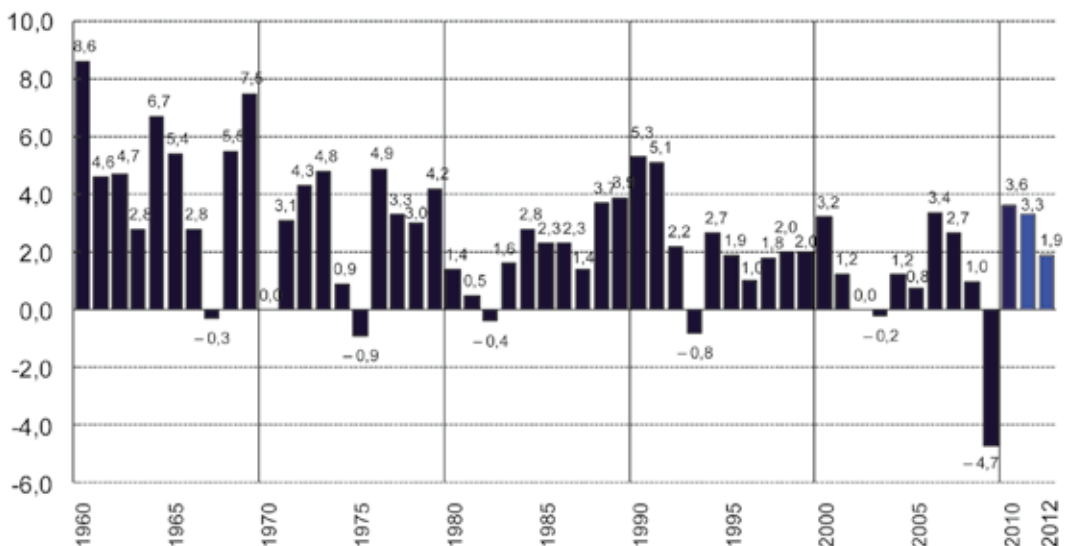
„Im Rekordtempo aus der Krise“ titelte die Rhein-Neckar-Zeitung auf Seite 1 am 13.01.2011, denn das Wirtschaftswachstum betrug im abgelaufenen Jahr 3,6 %. Die Wirtschaft ist 2010 damit so stark gewachsen wie noch nie im vereinten Deutschland. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte – getragen vom starken Exportwachstum und der anziehenden Binnennachfrage – real um 3,6 % im Vergleich zum Krisenjahr 2009 zu. Erstaunlich schnell hat sich die deutsche Wirtschaft somit im Jahr 2010 vom schärfsten Konjunkturreinbruch (-4,7 %) seit Bestehen der Bundesrepublik Deutschland erholt. Der steile Absturz aus dem Krisenjahr 2009 ist damit zu rund 3/4 wettgemacht. In Baden-Württemberg stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2010 sogar um 5,5 %. Getragen wird der Aufschwung bislang hauptsächlich vom Export. Es zeichnet sich jedoch ab, dass der konjunkturelle Funke auch auf die Binnennachfrage überspringt. Der private Konsum dürfte damit wieder eine stärkere Rolle spielen. Insbesondere das starke Weihnachtsgeschäft 2010 deutete diese Entwicklung an. Deutschland ist 2010 doppelt so schnell gewachsen wie der Durchschnitt der Europäischen Union. Das Land nimmt damit auch Kurs

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1960 – 2012



Jährliche Wachstumsrate des BIP in %



1) Die Ergebnisse von 1960 bis 1969 (Früheres Bundesgebiet) sind wegen konzeptioneller und definitorischer Unterschiede nicht voll mit den Ergebnissen von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) und den Angaben ab 1991 (Deutschland) vergleichbar. Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR. Werte 2011/2012: Prognose aufgrund Vorausschätzungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland

Eckdaten zur Konjunkturoentwicklung in Deutschland

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung, Vorjahrespreise)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	0,8	3,2	2,7	1,0	-4,7	3,6	2,3
Privater Konsum*	0,4	1,4	-0,3	0,7	-0,3	0,5	1,1
Öffentlicher Konsum	0,4	1,0	1,6	2,3	2,9	2,2	1,2
Bauinvestitionen	-3,0	4,9	-0,5	1,2	-1,5	2,8	2,1
Wohnungsbauinvestitionen	-3,8	5,4	-1,8	-0,9	-1,2	4,4	2,6
Exporte	7,7	13,1	7,6	2,5	-14,3	14,21	9,6

Arbeitsmarkt

Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	38.835	39.075	39.724	40.276	40.242	40.483	40.700
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	-0,1	0,6	1,7	1,4	-0,1	0,5	0,5
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	4.861	4.487	3.776	3.268	3.423	3.244	2.963
Arbeitslosenquote**	11,7	10,8	8,7	7,8	8,2	7,7	7,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2010 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2011 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2010/Anfang 2011

*nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck

**nationales Berechnungskonzept (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

auf eine Vollbeschäftigung. Der befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt wegen der Rezession 2009 blieb bundesweit gesehen aus. Die Arbeitslosenquote lag im Bundesschnitt bei 7,7 % (Vorjahr 8,2 %), in Baden-Württemberg mit 4,9 % (Vorjahr 5,1 %) sogar weit darunter. Die Anzahl der Erwerbstätigen ist in Baden-Württemberg 2010 um ca. 23.000 Personen gestiegen (+ 0,4 %), die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten legte sogar um 33.000 (ca. 0,9 %) zu. Auch für das kommende Jahr wird mit einem weiteren Beschäftigungsaufbau gerechnet, so dass die Zahl der Erwerbstätigen voraussichtlich nochmals um 0,75 % steigen wird. Die Arbeitslosenzahl betrug in Baden-Württemberg zwischen Januar und November im Mittel 276.000 Personen, rund 10.000 weniger als im Vorjahr. Regional gesehen sind hier allerdings Abstriche zu machen. Zwar kommt die hiesige Industrie im Neckar-Odenwald-Kreis allmählich wieder in Schwung. Einem Mehr an Umsatz steht jedoch ein

Weniger an Beschäftigten gegenüber. Waren bei den Firmen Zuwächse von 0,2 % beim Umsatz zu verzeichnen, so wurden diese allerdings von rund 2,8 % weniger Mitarbeitern erwirtschaftet. Von der Arbeitnehmerseite her gesehen waren im Neckar-Odenwald-Kreis 2010 im Schnitt 11.369 Arbeiter und Angestellte in 66 Industriebetrieben mit mehr als 50 Mitarbeitern beschäftigt. Dies waren 322 Beschäftigte (-2,8 %) weniger als im Vorjahr.

Im regionalen Vergleich stehen vor allem der Kreis Göppingen (-1.969), der Stadtkreis Stuttgart (-1.947) und der Rhein-Neckar-Kreis (-1.893 Beschäftigte) auf der Verliererseite. Die durchschnittliche monatliche Arbeitslosenquote im für Mosbach zuständigen Arbeitsamtsbezirk Tauberbischofsheim lag bei 4,4 % (Vorjahr 5,0 %).

Die Prognosen für das Jahr 2011 und darüber hinaus gestalten sich positiv. So wird für das Jahr



2011 ein ungebrochenes Wachstum der deutschen Wirtschaft erwartet. Das Wachstum wird auf ca. 2,8 % geschätzt, für 2012 auf 2,0 %. Getragen wird diese konjunkturelle Entwicklung zu einem beachtlichen Teil vom privaten Konsum, denn der Aufschwung im exportorientierten Deutschland geht zu einem immer größeren Anteil von der Inlandsnachfrage aus. Obwohl das deutsche Haushaltsdefizit 2010 mit 3,3 % über der erlaubten EU-Obergrenze von 3,0 % lag, hatte Deutschland das niedrigste Niveau unter den G7-Ländern. Für 2011 rechnet die OECD mit einem Defizit von 2,1 %. Bei den Verbraucherpreisen kalkuliert die Deutsche Bundesbank für das Jahr 2010 mit einem Anstieg von 1,1 %, der sich 2011 auf 1,7 % beschleunigen wird. Auch die Mieten zeigen in Deutschland eine steigende Tendenz. Je nach Region sind die Unterschiede allerdings erheblich. In den neuen Bundesländern sowie im Norden und in Nordrhein-Westfalen sind die Mietsteigerungen mit 0,2 % bis 0,4 % leicht unterdurchschnittlich, während sie in Baden-Württemberg und Bayern mit 1,8 % dreimal höher als im Bundesdurchschnitt ausfallen. Einen überproportionalen Anteil an den Preissteigerungen hatten 2010 die Energiepreise. Regional betrachtet gibt es hier jedoch gravierende Unterschiede je nach Versorger bzw. Laufzeit und Ausrichtung der abgeschlossenen Verträge. Die Bezugsbedingungen für unsere Genossenschaftsmitglieder werden im entsprechenden Abschnitt beleuchtet. Ungebrochen ist dagegen der Trend zu einem höheren Energieverbrauch in Deutschland.

Sowohl Darlehens- als auch Guthabenzinsen verharren 2010 auf einem extrem niedrigen Niveau. Bundesanleihen mit einer Laufzeit von zehn Jahren erbrachten Ende August 2010 nur noch eine Verzinsung von 2,1 %, dies war der absolute Rekordtiefstand. Im Oktober und November setzte dann ein deutlicher Aufwärtstrend ein. Dieser wurde maßgeblich von der wachsenden Konjunkturzuvorsicht beeinflusst. Ende August konnte auch für die Baufinanzierung ein Re-

kordtiefstand ermittelt werden. Der durchschnittliche Effektivzins für Baufinanzierungen mit einer Zinsfestschreibung zwischen fünf und zehn Jahren lag bei ca. 3,65 %. Seither haben sich die Zinsen jedoch erhöht. Mit einer ersten Leitzinserhöhung reagierte die Europäische Zentralbank (EZB) nach fast zwei Jahren im April 2011 und setzte den Leitzins vom Rekordtief von 1,0 % auf 1,25 % herauf. Die zweite Erhöhung um 0,25 % erfolgte kurz vor Berichtserstellung im Juli 2011. Mit weiteren kleinen Schritten und einer Erhöhung auf 2,0 % wird in den kommenden Monaten gerechnet. Damit soll der Preisdruck gesenkt und die Kaufkraft erhalten werden. Auch die Bauzinsen dürften sich weiterhin auf relativ geringem Niveau bewegen. Erneute Rekordtiefstände werden jedoch nicht mehr erwartet.

Leider ist auch 2010 mit einer hohen Zahl an Unternehmensinsolvenzen zu rechnen. Sie wird um 5 % auf insgesamt 34.400 Fälle steigen, liegt damit jedoch unter der Rekordmarke des Jahres 2003 von 39.300 Fällen. Die Zahl der Privatinsolvenzen stieg 2010 um 7,6 % auf 108.798 und ist damit so hoch wie noch nie. Diese Entwicklung spiegelt die tiefe Krise des Jahres 2009 wider. Seit Beginn der Erhebungen 1999 haben Jahr für Jahr mehr Verbraucher den Gang zum Amtsgericht antreten müssen. Der bisherige Höchstwert von 105.000 Fällen stammt aus dem Jahre 2007. Leider ebenfalls keine positive Prognose ist für die Bevölkerungsentwicklung zu treffen. Diese hat unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage nach Miet- und Erwerbsobjekten.

Nicht nur bundesweit, sondern auch im Land Baden-Württemberg wird die Bevölkerung nicht mehr wachsen. Dramatisch dagegen könnte sich jedoch die Entwicklung im ländlichen Raum und somit auch in der hiesigen Region darstellen. So ist beispielsweise vom Statistischen Landesamt für den Zeitraum 2008 bis 2030 ein Rückgang der Kreisbevölkerung auf dann noch 141.700 prognostiziert, was einem Minus von 4,8 % entspricht. Vergleichbare Entwicklungen

sind im benachbarten Main-Tauber-Kreis zu beobachten. Auch der Rhein-Neckar-Kreis wird um ca. 3,3 % schrumpfen. Während die Bevölkerung in Städten wie Freiburg oder Baden-Baden um 6 % steigen soll, wird aller Voraussicht nach in 11 Landkreisen Baden-Württembergs ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten sein. Für das „flache Land“ wäre ein solcher schwerwiegend. Schon als strukturschwache Region gebeutelt, bedeutet ein Bevölkerungsrückgang natürlich zusätzliche Einnahmeverluste aus Steueraufkommen sowie an Gebühren und Kaufkraft.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist neben der Bevölkerungszahl auch die Zahl der Haushalte. Hier hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl bis 2020 auf knapp 5,2 Mio. erhöhen wird. Die Ursachen für diese Entwicklung liegen vor allem im Trend zu kleineren Haushalten, der sich auch zukünftig fortsetzen wird, ferner in der sinkenden Alterssterblichkeit und in der nach wie vor höheren Lebenserwartung der Frauen. Damit ist in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Regionale Unterschiede sind jedoch auch hier gegeben. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an. Nach dieser Prognose dürfte bis 2025 in Baden-Württemberg der Bau von Neubauwohnungen erforderlich sein, ab dem Jahre 2011 wären rein rechnerisch jährlich 22.000 Einheiten notwendig.

Der Wohnungsneubau hat die Talsohle durchschritten. Mit jährlich nur 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr zwischen 2007 und 2009 wird für 2010 von einem Anstieg von 8 % auf 192.000 genehmigte Wohnungen ausgegangen. Für 2011 besteht sogar die Prognose mit einem weiteren Wachstum um 12 % auf dann 215.000 Genehmigungen. Auch hier sind regionale Unterschiede signifikant. Der ländliche Raum liegt auch hier leider auf den hinteren Plätzen.

Bautätigkeit in Baden-Württemberg 2010

Baugenehmigungen

Jahre	Wohngebäude		Nichtwohngebäude
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude
1999	28.246	47.386	5.260
2000	23.226	39.353	5.325
2001	18.553	31.424	4.978
2002	19.623	31.654	4.259
2003	22.413	35.657	3.729
2004	20.550	34.144	3.661
2005	20.284	33.122	3.578
2006	19.024	33.400	3.822
2007	12.762	23.612	4.140
2008	12.440	22.934	4.318
2009	12.339	23.402	3.813
2010	13.606	25.778	3.955

Baufertigstellungen

1999	26.707	50.703	5.034
2000	27.018	48.261	5.027
2001	21.586	37.735	5.083
2002	19.592	33.566	4.652
2003	19.341	31.530	4.075
2004	21.331	34.301	3.667
2005	19.335	31.935	3.372
2006	20.549	33.306	3.492
2007	16.693	29.543	3.744
2008	13.142	24.161	4.225
2009	12.025	22.487	3.696
2010	12.174	21.717	3.558

In den kommenden Jahren wird die Zahl der
Ein- und Zweipersonen-Haushalte steigen.

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 2010 erfüllt. Sie erreichte trotz des um rd. 169 T€ über dem Ansatz des Wirtschaftsplanes liegenden Instandhaltungsaufwands ein positives Ergebnis. Die gegenüber dem Vorjahr fast gleich hohen Instandhaltungskosten sind der Vermietungssituation geschuldet. Ohne diese wäre das Gesamtergebnis weit besser als mit ca. 9,5 T€ geplant. Die gesamten wohnungswirtschaftlichen Leistungen stiegen um fast 1,1 Millionen € auf 10,8 Millionen €, dies ist der höchste Betrag seit neun Jahren.

Die **wohnungswirtschaftlichen Leistungen** im Geschäftsjahr 2010 lassen sich wie folgt darstellen:

	2008	2009	2010
	T€	T€	T€
Miethausbewirtschaftung			
Neubautätigkeit	316	9	444
Modernisierungen	982	1.248	1.657
Verkauf Bestandswohnungen	274	94	636
Instandhaltungen	925	1.122	1.105
Umsatzerlöse (Mieten und Nebenkosten)	5.718	5.845	5.944
Bauträgerbereich			
Umsatzerlöse	1.683	1.348	882
Sonstige Tätigkeiten			
Erstellung Photovoltaikanlagen	121	0	90
Umsatzerlöse	83	134	101
Gesamtleistung	10.102	9.800	10.859

Tagesklinik der Johannes-Diakonie in der Eisenbahnstraße

Neubau- und Verkaufstätigkeit

Maßnahmen im Bereich des Bauträgergeschäftes wurden im abgelaufenen Jahr ausschließlich im städtebaulichen Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße“ durch- bzw. fortgeführt. Die Maßnahme auf dem 3.094 qm großen Grundstück mit den Abschnitten Eisenbahnstraße 30/1 (Haus Nord) und Eisenbahnstraße 30 (Häuser Süd, Ost und West) nähert sich immer weiter ihrem Abschluss. So erfolgte bis September die endgültige Fertigstellung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Hauses Süd und die Vermietung an die Johannes-Diakonie Mosbach, die seitdem eine Tagesklinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie betreibt. Auch diese Einrichtung profitiert von der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zur Altstadt, zum Bahnhof und mit direktem Anschluss an das ÖPNV-Netz bzw. das innerstädtische Radwegenetz. Neben der Vermietung der Gewerbeeinheit erfolgte im Jahr 2010 der Verkauf von fünf weiteren Wohnungen in der Wohnanlage. Bis zur Berichtserstellung konnten weitere Kaufverträge abgeschlossen werden, so dass der Verkaufsstand aktuell bei 25 von 28 Wohnungen liegt. Über die Verwertung der restlichen drei Einheiten soll bis Jahresende 2011 entschieden sein.

Veräußert wurden aus dem Anlagevermögen der Genossenschaft ein Sechsfamilienhaus in der Wilhelm-Schwarz-Straße, eine Wohnung in der Seniorenwohnanlage in Neckarbischofsheim sowie zwei Reihenhäuser in Elztal-Dallau. Die Modernisierung des betroffenen Hauses „Trudpert“ wäre im Verhältnis zu den erzielbaren Mieten unwirtschaftlich gewesen. Allen verbliebenen Bewohnern konnte eine Ersatzwohnung innerhalb unseres Wohnungsbestandes angeboten werden. Die übrigen Objekte waren von Anfang





Haus Trudpert

an zum Verkauf vorgesehen, was nach Fertigstellung jedoch nicht sofort gelang.

Im Mosbacher Neubaugebiet „Mittel“ zeichnete sich 2010 kaum eine Nachfrage ab. Die genehmigte Bauvoranfrage zur Errichtung von fünf Reihenhäusern in Passivhausstandard wird deshalb erst umgesetzt, wenn konkrete Anfragen vorliegen. Es ist dann auch eine abschnittsweise Realisierung möglich. Veräußert wurde in diesem Baugebiet jedoch die Teilfläche eines unbebauten Grundstückes, für den Rest besteht derzeit eine Reservierung.

Über die Realisierung von vier Stadthäusern in Untereisesheim wurde auch im Jahr 2010 noch nicht entschieden. Durch die verlängerte Baugenehmigung für diese Maßnahme besteht die Möglichkeit, bei Veränderungen der Nachfragesituation in kurzer Zeit zu reagieren. Eine Bebauung in zukunftsweisender



Lehnackerstraße

Technik und mit zeitgemäßer Bauform soll dann begonnen werden, wenn sich entsprechende Nachfrage abzeichnet. Aktuell wird auch überprüft, inwieweit ein zeitgemäßer Geschosswohnungsbau mit Miet- oder Eigentumswohnungen nach entsprechender Planänderung realisiert werden kann. Hierzu soll bis Spätjahr 2011 eine Wirtschaftlichkeitsberechnung und eine entsprechende Marktanalyse vorgelegt werden.

Für das 2005 zusammen mit der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg erworbene Gelände der ehemaligen Jugendherberge in Eberbach gibt es noch immer keine konkrete Lösung. Die zwischenzeitlich erfolgte Verpachtung an einen Verein, der die Nutzung als Internatsherberge zur Unterbringung von Berufsschülern und Studenten beabsichtigte, wurde mit einer Räumungsklage beendet, nachdem der Verein weder seinen Pachtzahlungen noch der ordnungsgemäßen Unterhaltung der Anlage nachkam.



Grundstück im Baugebiet Mittel



Baugrundstück Untereisesheim

Die seit der Gründung unserer Genossenschaft im Jahre 1947 erstellten 4.265 Wohnungen wurden in folgenden Gemeinden errichtet:

Bauort	Miet- wohnungen	Wohnungen in Eigenheimen/ Eigentumswohnungen	Baubetreuung Wohnungen
Auerbach		13	2
Billigheim		11	8
Binau		2	
Buchen	4	10	
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	1.267	93
Muckental		28	
Mülben		6	
Neckarburken		17	
Neckarelz	124	227	4
Neckargerach		7	
Neckarzimmern	52	44	
Neudenau	12	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	24	23	
Wagenschwend		3	
Zwingenberg u. a.		9	2
	1.172	2.933	160

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 2010 wie folgt:

Mosbach, Baugebiet Mittel	4.340 qm
Untereisesheim	356 qm
Neckarbischofsheim	1.392 qm
Sonstiges Gelände	3.273 qm

Miethausbewirtschaftung

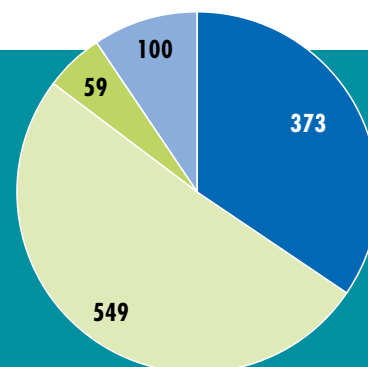
Am 31. Dezember 2010 beträgt der **genossenschafts-eigene Bestand** an Wohnungen und sonstigen Einheiten

1.081	Wohnungen,
323	Garagen,
7	gewerbliche Einheiten,
1	Werkstattgebäude und das eigene Verwaltungsgebäude.

Bei vier weiteren Wohnungen und zwei gewerblichen Einheiten besitzt die Genossenschaft zur Hälfte, bei einer anderen gewerblichen Einheit 4/10 Miteigentum. 208 Wohnungen (19,2 %) unterliegen der Mietpreisbindung.

Altersstruktur/Anzahl Wohnungen

- bis 1960 erstellt
- 1961–1980 erstellt
- 1981–1990 erstellt
- ab 1991 erstellt



Die Altersstruktur der Wohnungen ergibt sich wie folgt:

Baujahr bis 1960	373 Wohnungen	34,5 %
Baujahr 1961 bis 1980	549 Wohnungen	50,8 %
Baujahr 1981 bis 1990	59 Wohnungen	5,5 %
Baujahr ab 1991	100 Wohnungen	9,2 %

Von den bis 1980 erstellten 922 Wohnungen wurden 485 Wohnungen (52,6 %) durch nachträgliche Modernisierung an die heute geforderten Standards angepasst. In den zurückliegenden Jahren wurden bei 228 Wohnungen nachträglich Balkone angebaut. 89,5 % der Wohnungen haben nunmehr einen Balkon oder eine Terrasse. Bei 89,9 % der Wohnungen sind Wasseruhren eingebaut und ist somit eine verbrauchs-gerechte Abrechnung der Wasserkosten möglich.

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

Heizungsart/ Standort	Zentrale Heizanlage mit			Elektro- heizung gesamt	Ins- gesamt
	Öl	Gas	Fern- wärme		
Mosbach					
Stadtlage		267			267
Waldstadt			226		226
Neckarelz		125			125
Diedesheim		18			18
Dallau		1			1
Eberbach		235			235
Neckarzimmern	52				52
Obrigheim	14	32		17	63
Haßmersheim		46			46
Neckarbischofsheim		12			12
Neudenu		13			13
Untereises- heim		23			23
Insgesamt	66	772	226	17	1.081
Prozentual	6,1	71,4	20,9	1,6	100

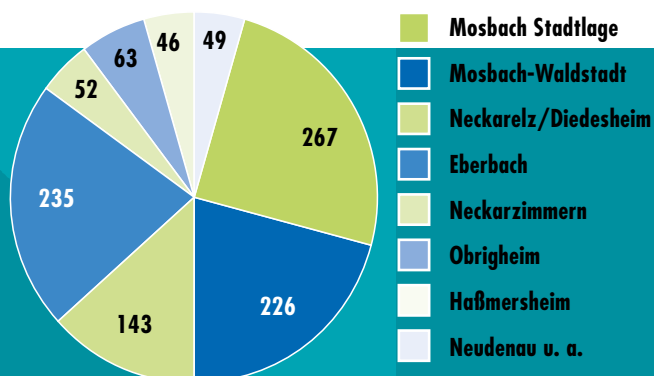
Nach der Größe der Wohnungen gliedert sich der Wohnungsbestand wie folgt:

Standort	Gesamt	Anzahl der Zimmer ohne Küche und Bad				
		1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	5 Zi.
Mosbach						
Stadtlage	267	6	117	110	32	2
Waldstadt	226	10	47	152	17	
Neckarelz	125	2	31	58	26	8
Diedesheim	18		3	12	3	
Dallau	1					1
Eberbach	235	2	111	105	17	
Neckarzimmern	52		7	30	10	5
Obrigheim	63	4	24	28	7	
Haßmersheim	46		20	24	2	
Neckarbischofsheim	12		12			
Neudenu	13	2	5	5	1	
Untereisesheim	23		11	9	3	
Insgesamt	1.081	26	388	533	118	16
Prozentual	100,0	2,4	35,9	49,3	10,9	1,5
Wohnfläche qm	71.217	997	20.106	37.839	10.513	1.762
Prozentual	100,0	1,4	28,2	53,1	14,8	2,5

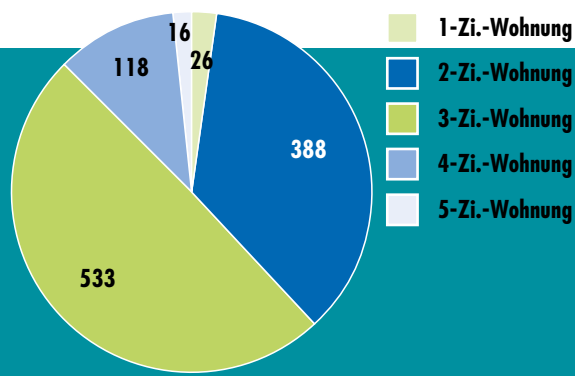
Die Wiedervermietung einer unrenovierten Wohnung ist weiterhin schwierig. Auch 2010 war es notwendig, vor Wiedervermietung der Wohnungen umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten durchzuführen. Auch deswegen erhöhten sich die Leerstandszeiten erheblich auf 2,7 % (Vorjahr 1,9 %) der Vermietungszeit von 1.083 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Miteigentum anteilig). Die Erlösschmälerungen erhöhten sich entsprechend auf rd. 106.600 €, das sind 2,5 % (Vorjahr 2,0 %) der Grundmieten.

Weiterhin große Schwierigkeiten gab es 2010 mit zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen

Wohnungsbestand



Anzahl der Zimmer



Mietern. Im Jahr 2010 mussten 19 (Vorjahr 19) Mietverhältnisse fristlos gekündigt werden, wobei 6 (Vorjahr 4) davon zu Räumungsklagen führten. Eine Wohnung (Vorjahr 2 Wohnungen) musste zwangsweise geräumt werden. Bereits wertberichtigte Forderungen aus Vorjahren mussten in Höhe von 10.703,05 € endgültig abgeschrieben werden. Trotz des strengen Mahnverfahrens betrug 2010 die Forderungsausfälle einschl. neuer Wertberichtigungen wieder 21.678,75 € (0,37 % der Umsatzerlöse) und die Forderungen aus Vermietung betragen zum Jahresende vor Wertberichtigungen 53.162,52 € gegenüber 38.387,31 € Ende 2009.

Die Anzahl der Kündigungen stieg im Jahr 2010 auf 115 (Vorjahr 93) Mietverhältnisse. Bei 20 Wohnungen wechselten die Mieter in eine andere bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. 95 (Vorjahr 69) Mieter verließen aus unterschiedlichen Gründen die Genossenschaft. Die Fluktuationsquote über den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft betrug 8,8 % im Jahr 2010 und erreichte damit den höchsten Stand seit 2004.

Die durchschnittliche Mietdauer hat sich 2010 wieder erhöht und betrug bei den 95 gekündigten Mietverhältnissen rd. 114 Monate gegenüber 100 Monaten im Jahr 2009. Es ist abzuwarten, ob sich diese positive Entwicklung weiter fortsetzt.

Die **Durchschnittsmieten** ergeben sich Ende 2010 wie folgt:

Grundmiete €	Wohnungen 2009		Wohnungen 2010			
	Anzahl	%	€	Anzahl	%	€
-3,49	20	1,8	2,98	16	1,5	3,02
3,50-3,99	188	17,3	3,83	171	15,9	3,83
4,00-4,49	426	39,1	4,20	408	37,7	4,21
4,50-4,99	393	36,1	4,61	413	38,3	4,65
5,00-	62	5,7	5,36	71	6,6	5,33
	1.089	100,0	4,33	1.079	100,0	4,37

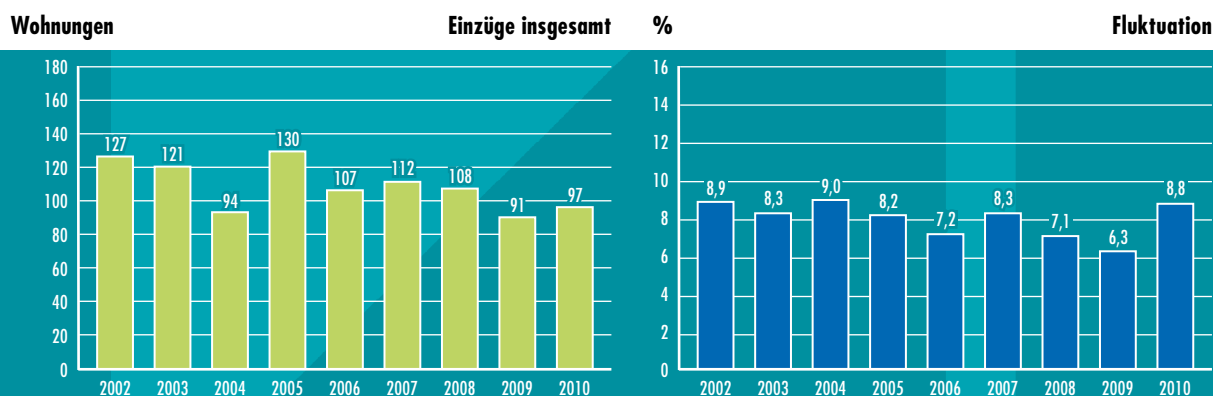
Durchschnittliche **Fluktuation**:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Fluktuationsrate %	8,2	7,2	8,3	7,1	6,3	8,8
Anzahl Wohnungswechsel	89	78	91	77	69	95

Im Jahre 2010 wurden 97 (Vorjahr 91) neue Mietverhältnisse begründet.

Die **Grundmieten** erhöhten sich 2010 um 33.722,75 €, davon entfallen auf Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen 14.286,75 €, auf Mietanhebungen bei Anschlussvermietung 11.436,00 € und auf erstmalige Vermietung einer Gewerbeeinheit 8.000,00 €. Gleichzeitig sank die Grundmiete um 11.269,00 €, im Wesentlichen aufgrund des Verkaufs verschiedener Objekte. Die Durchschnittsmiete im Dezember 2010 beträgt 4,37 € pro qm/Monat, das ist gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres ein Anstieg um 0,9 %.

Die Broschüre der L-Bank „Wohnungsmarktbeobachtung 2010“ beleuchtet sehr ausführlich die Entwicklung der Wohnnebenkosten. Die sog. „zweite Miete“ entpuppte sich in der Vergangenheit als Preistreiber hinsichtlich der Wohnkosten privater Haushalte. Unterscheidet man in „kalte“ und „warme“ Nebenkosten, so ist festzustellen, dass sich die erste



Art in den vergangenen Jahren im Gleichschritt mit den Mieten und der allgemeinen Teuerung erhöhte. Beachtliche Kostensteigerungen gingen allerdings vom Energiebereich aus. Diese Entwicklung war zwar im Jahre 2009 wegen der Wirtschafts- und Finanzkrise bundesweit gesehen unterbrochen, 2010 und zu Beginn des Jahres 2011 zogen die Energiepreise jedoch bereits wieder kräftig an.

Laut L-Bank-Studie betragen die Energieaufwendungen eines bundesdeutschen Durchschnittshaushalts 2009 rund 1.470,- € pro Jahr und damit 6,7 % weniger als im Vorjahr. Licht und elektrische Geräte umfassen 27 % der Energiekosten. Den größten Anteil umfassten mit gut 910,- € (62 %) die Heiz- und Kosten für die Warmwasserbereitung. Die getroffenen Entscheidungen zur energetischen Sanierung unserer Gebäude bleiben damit nach wie vor richtig und rechtfertigen die hohen Aufwendungen für diese Maßnahmen. Die dadurch erzielten Einsparungen kommen in vollem Umfang den Mietern zugute.

Die 2009 bundesweit zu beobachtenden Preisrückgänge waren allerdings nur kurzzeitiger Natur und insbesondere auf den deutlich gefallenem Ölpreis zurückzuführen. Mittel- und langfristig wird sich der Trend steigender Energiekosten fortsetzen. In Baden-Württemberg sind die Preise für Heizöl, Gas und Strom seit der Jahrtausendwende jeweils um über 50 % angestiegen. Die Strompreisentwicklung erweist sich dabei als recht kontinuierlich, während Heizöl und Gas erheblichen Schwankungen unterworfen sind. 2010 zog der Ölpreis infolge der wirtschaftlichen Erholung wieder deutlich an, während ein Überangebot an den internationalen Märkten Gas u. U. verbilligte. Im ersten Quartal 2011 setzte sich der Energiekostenanstieg auf breiter Front fort. Ungebremst blieb dabei der Anstieg beim Öl, seit Dezember 2010 steigt auch der Gaspreis.

Die bundes- bzw. landesweit beschriebenen Entwicklungen konnten aufgrund der abgeschlossenen oder neu verhandelten Bezugsvereinbarungen mit den verschiedenen Lieferanten in unserem Geschäftsgebiet weitgehend vermieden werden, so dass die Mieterinnen und Mieter der Genossenschaft in den Genuss günstiger Energiepreise kamen. Der Strompreis in den Versorgungsgebieten der Stadtwerke Mosbach und Eberbach erhöhte sich bei Berücksichtigung von Grund- und Arbeitspreis bei den höheren Staffeln der Abnahme um maximal 3,6 %, bei niedrigen Bezugsmengen reduzierte sich der Preis dagegen sogar um 7,6 %. Im Versorgungsgebiet der EnBW blieb der Bezugspreis für unsere Wohnungen konstant auf dem Niveau von 2009. Der Gaspreis ging dem bundesdeutschen Trend folgend auch in unseren Wohnbezirken zurück. Die Preise der beiden kommunalen Versorger, Stadtwerke Mosbach und Eberbach, reduzierten sich um 13,1 %. Auch der Fernwärmepreis in der Waldstadt ging gegenüber dem Vorjahr um 3,9 % zurück.

Bei den Kosten für Wasser und Abwasser kam es gegenüber dem Vorjahr in unserem gesamten Geschäftsgebiet mit Ausnahme von Obrigheim zu Erhöhungen. Diese lagen in Neudenu mit 2,4 % am niedrigsten, in Untereisesheim mit 11,1 % am höchsten. Dennoch ist die Gebühr für Frisch- und Abwasser mit 4,01 €/m³ dort absolut gesehen am preiswertesten. In Eberbach stieg der Preis um 3,7 % auf 5,57 €/m³, in Elztal um 3,9 % auf 5,36 €/m³, in Neckarzimmern um 4,8 % auf 4,60 €/m³ und in Mosbach um 6,0 % auf 4,80 €/m³. Zukünftig wird die Abwassergebühr nicht mehr ausschließlich nach der Menge an bezogenem Frischwasser zu berechnen sein, sondern es geht im Rahmen einer sog. „gesplitteten“ Gebühr auch die Menge des Niederschlagswassers ein, das direkt der Kanalisation zugeführt wird. Die Auswirkungen dieser Neuberechnung und auch die immensen Kosten der

hierfür erforderlichen Erhebungsarbeiten der Städte und Gemeinden sind im Detail noch nicht abschätzbar.

Neben der Betrachtung der Energie- und sonstigen Kosten spielt beim Zustandekommen der Mietnebenkosten natürlich der Witterungsverlauf und das individuelle Nutzerverhalten eine entscheidende Rolle, ebenfalls die Art der Zuordnung der umlagefähigen Betriebskosten

Im Durchschnitt ergaben sich in unseren drei großen Wohngebieten folgende Betriebskosten:

Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten)	2008 €/m²/Monat	2009 €/m²/Monat	2010 €/m²/Monat
Mosbach (Zentralheizungen Gas)	0,94	0,97	0,85
Waldstadt (Fernwärme)	1,03	0,99	0,97
Eberbach (Zentralheizungen Gas)	0,98	0,97	0,78
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Wasserkosten)			
Mosbach	0,40	0,42	0,42
Waldstadt	0,42	0,42	0,44
Eberbach	0,53	0,55	0,55
Übrige Betriebskosten (ohne Müllkosten)			
Mosbach	0,44	0,48	0,57
Waldstadt	0,44	0,50	0,61
Eberbach	0,44	0,51	0,45
Betriebskosten insgesamt			
Mosbach	1,78	1,87	1,84
Waldstadt	1,89	1,91	2,02
Eberbach	1,95	2,03	1,78
Müllgebühren (nur Eberbach)	0,20	0,18	0,18

Im bundesweiten Vergleich wohnungswirtschaftlicher Kennwerte liegt unsere Genossenschaft nach wie vor sehr gut. Der aktuelle Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes e. V. (DMB) listet die einzelnen Bestandteile der sog. „zweiten Miete“ getrennt für die Bundesländer Ost und West auf. In

die nachfolgende Tabelle wurden aus Gründen der Vergleichbarkeit nur die Faktoren aufgenommen, die auch in unserer Betriebskostentabelle enthalten sind. Anzumerken ist ferner, dass die Statistik des DMB mit einem Jahr Zeitverzögerung veröffentlicht wird. Damit sind immer nur die Vorjahreswerte zu vergleichen.

Jahr	Betriebskosten insgesamt (€/m²/Jahr)			BK-Spiegel/DMB Bundesländer	
	Mosbach	Waldstadt	Eberbach	Ost	West
2008	1,78	1,89	1,95	2,04	2,42
2009	1,87	1,91	2,03	2,09	2,37
2010	1,84	2,02	1,78		

Instandhaltung und Modernisierung

Für die **Modernisierung und Instandhaltung** des Wohnungsbestandes wurden rd. 2,48 Millionen € (Vorjahr 2,4 Millionen €) investiert. Die Kosten verteilen sich auf folgende Maßnahmen:

Laufende Instandsetzungskosten	T€ 1.043,3
Modernisierung von Wohnungen (Küchen und Bäder)	T€ 33,9
Grundrissänderungen	T€ 448,5
Energetische Sanierung Waldstraße (Eberbach)	T€ 167,9
Energetische Sanierung Am Wildwechsel (Mosbach)	T€ 769,1
Aufzugseinbau Solbergallee (Mosbach)	T€ 205,4
Ladenumbau Neue Anlage (Neudenau)	T€ 28,0
Elektroerneuerungen	T€ 24,9
Restkosten für Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres	T€ 38,1
Sonstige Modernisierungsmaßnahmen	T€ 2,7



Aufzugsanbau
Haus Leonhard



Modernisierungsmaßnahme
Haus Florian

Die Kosten der Bestandserhaltung und -verbesserung betragen pro qm Wohnfläche 38,78 € (Vorjahr 33,02 €).

Dieser Durchschnittswert ergibt sich, wenn man die Kosten sämtlicher durchgeführter Maßnahmen auf die gesamte Wohnfläche aller Wohnungen umlegt, gleichgültig ob es sich um reine Instandhaltungen oder aber energetische Modernisierungen handelt. Auch der Anbau eines Aufzuges an das Haus „Leonhard“ in der Waldstadt ist in diesen Beträgen

enthalten. Des Weiteren wurde das Haus „Florian“, Mosbach-Waldstadt, Am Wildwechsel 6/8/10 komplett energetisch saniert und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Außerdem erhielt das Haus an seiner Westseite 36 neue überdachte Stahlbalkone, welche die wesentlich kleineren Balkone bzw. Loggien ersetzen. Umgestaltet wurde ebenfalls die das Haus umgebende Freifläche bis hin zur Anlage von Abstellplätzen für Mülleimer an jedem Hauseingang. Nahezu dieselben Arbeiten waren am Eberbacher Haus „Don Bosco“ in der Waldstraße 15 erforderlich. Da dieses Objekt jedoch nur neun Wohneinheiten umfasst, betrug der Aufwand nur etwa 1/5 des in der Waldstadt anfallenden Betrages. Neben der zur Erreichung der nach Energieeinsparverordnung geforderten Werte notwendigen Kellerdecken- und Dachdämmungen musste in Eberbach die Hauptabwasserleitung komplett erneuert werden.



Modernisierungsmaßnahme
Haus Don Bosco



Für das Jahr 2011 sind Modernisierungsmaßnahmen in vergleichbarem Umfang vorgesehen. Ca. 1.152 T€ werden für die grundlegende Modernisierung der beiden Objekte „Odenwaldstraße 15-17“ in Mosbach und „Berliner Straße 13/14/15“ in Eberbach veranschlagt. Hinzu kommen die Instandhaltungsarbeiten, die zur Aufrechterhaltung der Vermietbarkeit unserer Wohnungen notwendig sind. An den genannten Häusern werden die vorhandenen Balkone durch größere neue ersetzt. Die energetische Sanierung erfolgt danach im oben beschriebenen Stil mit kompletter Dachneudeckung, Fassadenisolierung und dem Einbau neuer Fenster. Beschlossen wurde auch, dass beide Häuser mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, um einen weiteren Beitrag zur Einsparung fossiler Energieträger und zum Umweltschutz zu leisten. Zur teilweisen Finanzierung dieser Maßnahmen werden zinsverbilligte KfW-Mittel im Umfang von 776 T€ in Anspruch genommen, der restliche Betrag wird aus Eigenmitteln bestritten.

Bei allen Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen werden nach wie vor überwiegend mittelständische Handwerksbetriebe aus unserer Region berücksichtigt. Unsere Tätigkeit sichert damit auch viele Arbeitsplätze.

Verwaltung Wohnungseigentum

Am 31. Dezember 2010 war die Genossenschaft bei 17 Eigentümergemeinschaften mit 220 Wohnungen und 17 gewerblichen Einheiten als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG bestellt. Von den genannten Objekten befinden sich 57 Wohnungen und 5 gewerbliche Einheiten im Eigentum der Genossenschaft.

Die Abrechnungen für das Jahr 2010 sind erstellt und den Eigentümern zugegangen. Die Wohnungseigentümerversammlungen für das Wirtschafts-

jahr 2010 fanden statt. Das für die Eigentümergemeinschaften am 31. Dezember 2010 treuhänderisch verwaltete Geldvermögen betrug 652.703,39 €.

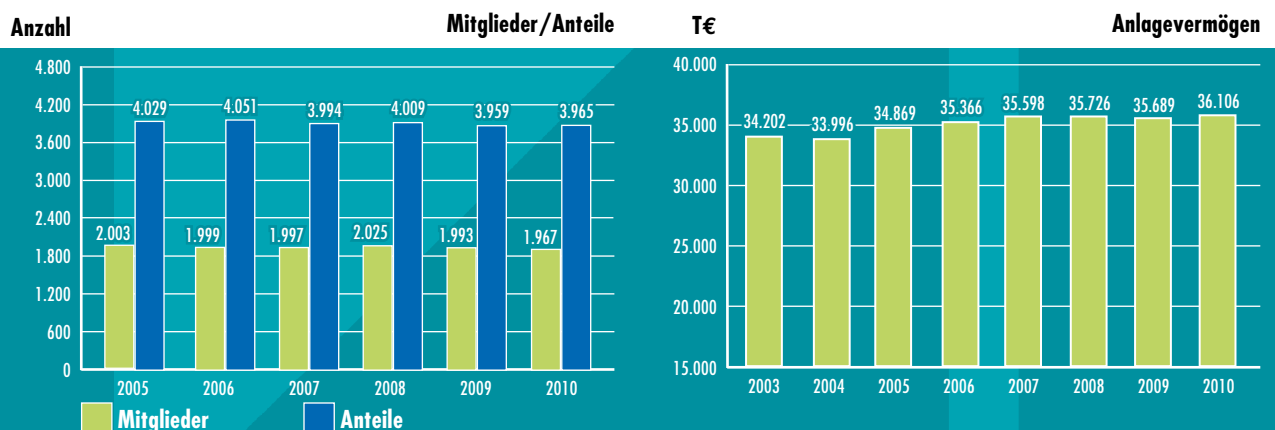
Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31. Dezember 2010 614.464,63 € und die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile 634.400,00 €. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 20.768,30 €.

Die **Mitgliederbewegung** zum 31. Dezember 2010 stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Stand am Beginn des Geschäftsjahres	1.993	3.959
Zugang im Jahre 2010 durch		
Beitritt	107	178
Zeichnung weiterer Anteile		68
	2.100	4.205
Abgang im Jahre 2010 durch		
Kündigung	65	124
Tod	42	74
Ausschluss	19	28
Übertragung	7	14
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1.967	3.965



Wirtschaftliche Verhältnisse

Vermögenslage

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

	31.12.2009		31.12.2010	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	35.689	85,9	36.106	87
Umlaufvermögen	5.740	13,8	5.216	12,6
Rechnungsabgrenzungsposten	144	0,3	172	0,4
Gesamtvermögen	41.573	100	41.494	100
Rückstellungen	1.283	3,1	1.253	3
Verbindlichkeiten				
Langfristig (AV)	23.755	57,1	24.049	58
Sonstige Verbindlichkeiten				
und auszuschüttende Dividende	2.918	7	2.593	6,2
Reinvermögen	13.617	32,8	13.599	32,8
Reinvermögen am Jahresanfang	13.553		13.617	
Vermögenszuwachs	64	0,5	-18	-0,1

Die Investitionen in das Anlagevermögen einerseits und die Verkäufe von Grundstücken und Wohnungen aus dem Anlage- und Umlaufvermögen andererseits führten zu einer Verminderung des Gesamtvermögens um 79 T€. Durch den Finanzierungsbedarf für die Investitionen erhöhten sich aber die langfristigen Verbindlichkeiten um 0,3 Mio. €. Trotzdem ging das bilanzielle **Eigenkapital** nur um 18 T€ zurück, dessen Anteil beträgt weiterhin 32,8 % der gesamten Vermögenswerte.

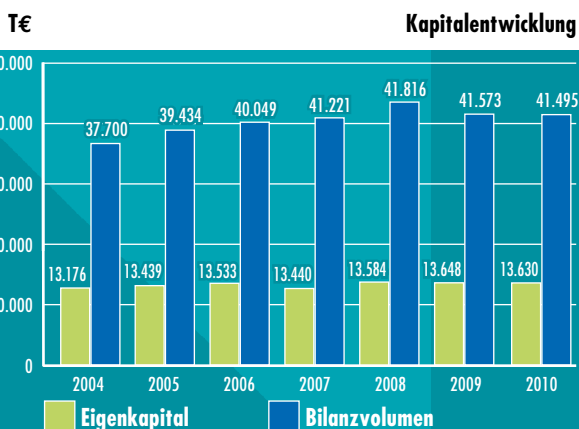
Das **Kapital** setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2009		31.12.2010	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	648	1,6	645	1,6
Rücklagen	12.969	31,2	12.954	31,2
Rückstellungen	1.283	3,1	1.253	3,0
Fremdkapital	26.673	64,1	26.642	64,2
Gesamtkapital	41.573	100	41.494	100

Ertragslage

Die einzelnen Geschäftsbereiche trugen 2010 wie folgt zum **Gesamtergebnis** bei:

	2009	2010	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.071	983	-88
Bauträgetätigkeit/ Immobilienverkäufe	46	80	+34
Betreuungstätigkeit	60	64	+4
Finanzwirtschaft	9	9	+/- 0
Deckungsbeiträge	1.186	1.136	-50
Personal- und Sachaufwand der Verwaltung	1.136	1.140	+4
Betriebsergebnis	50	-4	-54
Sonstiges Ergebnis	50	20	-30
Gesamtergebnis	100	16	-84
Körperschaftsteuer	0	0	+/- 0
Jahresüberschuss	100	16	-84



Die Ertragsituation im Jahr 2010 hat sich durch die gesunkenen Überschüsse aus dem Bereich Hausbewirtschaftung weiter verschlechtert. Trotz der erhöhten Mietauffälle aufgrund der Modernisierungen und den insgesamt wieder hohen Instandhaltungskosten konnte jedoch der Sach- und Personalaufwand fast aus dem operativen Ergebnis abgedeckt und hier ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis erreicht werden. Es wurde auch wieder ein positives Gesamtergebnis erreicht, sogar immer noch besser als geplant.

Der Cashflow (Einnahmeüberschuss) nach DVFA/SG beträgt 1.297 T€ im Jahr 2010 gegenüber 1.293 T€ im Vorjahr. Nach Abzug der planmäßigen Tilgungen von 1.028 T€ verblieb im Jahr 2010 ein Netto-Cashflow von 269 T€ (Vorjahr 344 T€).

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen kurzfristig zu erfüllen. Neubauinvestitionen und Modernisierungen erforderten die Aufnahme weiterer Fremdfinanzierungsmittel in Höhe von 1,3 Mio. €. Girokredite wurden 2010 praktisch nicht in Anspruch genommen.

Organisation

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Berichtsjahr bis Ende August von einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt. Am 12. Juli 2010 wählte der Aufsichtsrat der Genossenschaft einstimmig Peter Maurus als weiteres nebenamtliches Vorstandsmitglied. Seine Amtszeit

begann am 1. September 2010, so dass das Unternehmen bis zum Jahresende drei Vorstände hatte. Mit Ablauf des Jahres 2010 ist Horst J. Müller nach 25-jähriger Tätigkeit als hauptamtlicher und über drei Jahren als nebenamtlicher Vorstand aus dem Gremium ausgeschieden. Die gesamte Belegschaft, die Vorstandskollegen, der Aufsichtsrat und die Mitgliederversammlung sowie die Verantwortlichen des Verbandes und des Siedlungswerkes hatten ihm bei verschiedenen Gelegenheiten herzlich für sein weit-sichtiges Wirken und seinen vorbildlichen Einsatz zum Wohle der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach gedankt.

Neben dem geschäftsführenden Vorstand sind sechs weibliche und sechs männliche Mitarbeiter im Unternehmen beschäftigt. Von den genannten Mitarbeitern sind zwei in unserem Gebäude- und Wohnungsunterhaltungsbetrieb tätig, vier Mitarbeiterinnen sind teilzeitbeschäftigt. Daneben werden weitere Kräfte aushilfs- bzw. stundenweise beschäftigt.

Die Mitgliederversammlung für das Jahr 2009 fand am 19. Oktober 2010 statt. In Erledigung der Regularien wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2009 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, eine Dividende in Höhe von 5 % beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2008 zur Kenntnis genommen.

Außerdem standen Wahlen zum Aufsichtsrat an. Es endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder



Vorstände Dr. Roos, Maurus, Müller



AR-Vorsitzender Thomas Flicker mit seinem Vorgänger Klaus Wäsch



Aufsichtsrat und Vorstand zusammen mit dem verabschiedeten Vorsitzenden Wäsch

Gerhard Hacker sowie des Aufsichtsratsvorsitzenden Klaus Wäsch.

Gerhard Hacker hatte seine Bereitschaft zu einer erneuten Kandidatur erklärt und wurde einstimmig für weitere sechs Jahre gewählt. Dies war im Falle von Klaus Wäsch leider nicht möglich, da er die Altersgrenze lt. Satzung erreicht hatte. Als neues Mitglied wurde daraufhin einstimmig Herr Bezirksschornsteinfegermeister Manfred Deschner aus Neckarelz gewählt.

Thomas Flicker, stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates, verabschiedete und ehrte Klaus Wäsch im Namen von Aufsichtsrat, Vorstand und Verband am Ende der Mitgliederversammlung unter großem Applaus. Für seine über elfjährige Mitgliedschaft

in diesem Gremium, sechs Jahre hiervon als dessen Vorsitzender, erhielt Herr Wäsch die Ehrennadel in Gold des vbw, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Baden-Württemberg.

In der ersten darauf folgenden Sitzung des Aufsichtsrates wählte dieser Herr Thomas Flicker einstimmig zu seinem neuen Vorsitzenden. Sein Stellvertreter ist Aufsichtsrat Albrecht Streng.

Höhepunkt der Mitgliederversammlung war auch in diesem Jahr wieder die Ehrung zahlreicher Mitglieder für langjähriges Wohnen in einer Genossenschaftswohnung, zeigt sich doch dadurch die Treue und die Verbundenheit zu unserem Unternehmen. 28 Mitglieder konnten hier ausgezeichnet werden, 19 für 30-jähriges, fünf für 40-jähriges und vier



Ehrung langjähriger Mieter



sogar für 50-jähriges Wohnen bei der Familienheim Mosbach eG. Vorab waren bereits die Urkunden für zahlreiche Mitglieder nach 20-jähriger Wohndauer schriftlich versandt worden.

Chancen-/Risikobericht

Auch unsere Genossenschaft ist wie jedes an Wirtschaftsprozessen teilnehmende Unternehmen Risiken ausgesetzt. Um solche, die den wirtschaftlichen Fortbestand oder die Entwicklung nachhaltig beeinträchtigen könnten, frühzeitig zu erkennen, ist ein entsprechendes Überwachungs- und Controlling-System eingeführt. Somit ist auch dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) Rechnung getragen. Zusätzlich zur Überwachung und Analyse der wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen wurde 2009 im Zuge der jährlich im Auftrag des Aufsichtsrates durchgeführten Überwachungsprüfung ein entsprechendes Risikomanagementhandbuch angelegt. Es enthält die Risikoidentifikation, die Risikoanalyse, eine Liste der Controllinginstrumente sowie die Dokumentation der Risikoüberwachung und wird jährlich verifiziert und überarbeitet.

Daneben macht das Risikomanagementhandbuch Aussagen zur Abdeckung von Risiken in Form abgeschlossener Versicherungen bzw. zur Prüfung des Versicherungsschutzes und war 2009 ebenfalls Gegenstand der o. g. Prüfung. In Absprache mit dem Aufsichtsrat werden die Prüfungsschwerpunkte jährlich neu festgelegt und betrafen 2010 die Abwicklung der Darlehensprolongationen sowie die tarifgetreue Eingruppierung der Mitarbeiter.

Die jährlich lt. Risikomanagementhandbuch vorzunehmende Bewertung der bestehenden Risiken erfolgt nach den Kategorien „geringes, mittleres oder

hohes“ Risiko. Die geschieht mittels entsprechender Checklisten. In der überwiegenden Zahl ergeben sich für die Baugenossenschaft Familienheim durchweg „geringe“, in Ausnahmefällen „mittlere“ Risiken. Diese betreffen insbesondere das Bauträgergeschäft, das unumstritten der am risikobehaftetste Bereich ist. Verschlechterungen der Vermarktungssituation sowie Überschreitungen der geplanten Kosten sind die größten Risiken. Diesen wird durch konsequentes Controlling sowie kritische Analyse vor Inangriffnahme einer Baumaßnahme begegnet. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Markt Objekte oder einzelne Wohnungen nicht annimmt. In diesem Fall ist es jedoch immer möglich, im Bestand der Genossenschaft verbleibende Objekte einer kostendeckenden Vermietung zuzuführen. Dies bietet auch die Chance, das Mietwohnungsangebot der Genossenschaft mit modernen Neubauwohnungen zu erweitern und abzurunden, wodurch auch das Anlagevermögen nachhaltig gestärkt würde. Die Risikoeinschätzung und die dargestellten Überlegungen hatten auch dazu geführt, nach dem Projekt „Eisenbahnstraße“ keine weiteren Bauträgermaßnahmen zu beginnen.

Auch bezüglich der Nachfrage nach Mietwohnungen bestehen nach wie vor Risiken. Die sich monatlich verändernde und am Jahresende endgültig zu berechnende Leerstandsquote bildet diese ab. Hierbei ist der aktuelle Wert von 2,7 % zwar noch nicht Besorgnis erregend, gegenüber dem Vorjahr (1,9 %) aber deutlich schlechter. Vor allem auf die Leerstandszeiten durch notwendige Modernisierungen und Instandsetzungen, welche etwa die Hälfte des Leerstandes ausmachen, sowie auf das Überangebot auf dem hiesigen Wohnungsmarkt ist diese Entwicklung zurückzuführen. Umfangreiche Modernisierungen und Instandsetzungen sind auch zukünftig darauf ausgerichtet, diesem Überangebot mit zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen zu angemessenen Preisen

zu begegnen. Außerdem werden verstärkt Werbemaßnahmen ergriffen, die den Wohnungsbestand sowie dessen Ausstattung auch bei Nichtgenossenschaftsmitgliedern bekannter machen sollen. Hierzu gehört v. a. auch eine verstärkte Darstellung und Präsenz im Internet, sei es auf unserer eigenen Homepage oder entsprechenden Wohnungsplattformen.

Damit Werbung und Produkt einander entsprechen, wird nach wie vor jährlich ein umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungsplan mit einem Finanzvolumen zwischen zwei und drei Millionen Euro aufgestellt und abgearbeitet. In diesen Teil der Wirtschaftsplanung fließen neben den Erträgen aus der Bestandsbewirtschaftung auch Erlöse aus anderen Betriebszweigen ein, etwa aus dem Bauträgergeschäft. Ziel ist die Bereitstellung und Erhaltung von energetisch und in Bezug auf ihre Ausstattung zeitgemäßen Mietwohnungsgebäuden.

Eine 2005 angefertigte unabhängige Bewertung des Gebäudezustandes und ihre jährliche Fortschreibung sowie die Kenntnis des gesamten Wohnungsbestandes sind Planungsgrundlage. Mit Hilfe des Programms AnalysSuite wird jährlich der langfristige Investitionsbedarf in die Gebäude und Wohnungen ermittelt.

Beim jeweiligen Vergleich mit den Vorjahreszahlen ist zu berücksichtigen, dass der Aufwand für die durchgeführten Maßnahmen den „Instandhaltungstau“ nicht in vollem Umfang reduziert. Diese Erscheinung ist beispielsweise der sich kontinuierlich fortsetzenden Alterung des Gebäudebestandes, der Erhöhung der Baukosten oder aber auch der Vorgabe neuer gesetzlicher oder technischer Rahmenbedingungen geschuldet. So führten z. B. die Richtlinien der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) zu Kostensteigerungen um über 30 %. Da mit weiteren Verschärfungen in der EnEV 2012 gerechnet

werden muss, ist hier das Ende der Entwicklung noch nicht erreicht.

Seit 2007 werden außerdem technische Einrichtungen wie Aufzüge oder Photovoltaikanlagen in die Bedarfsermittlung aufgenommen. Solche Maßnahmen sind zwar nicht als Instandhaltungstau zu werten, beeinflussen aber den Mittelbedarf für zukünftige Modernisierungen. Des Weiteren werden in verstärktem Maße an den Hauszugängen und Außenanlagen Maßnahmen durchgeführt, um barriereärmere Situationen zu schaffen. Barrierefreiheit oder gar behindertengerechte Zuwegungen werden sich aufgrund der Topographie und auch des Alters unserer Wohnanlagen leider nur in Ausnahmen erreichen lassen.

Nach Durchführung der für 2010 vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen im Umfang von 1,66 Mio. € ergibt sich unter Berücksichtigung der skizzierten Fakten aktuell für den gesamten Wohnungsbestand unserer Genossenschaft ein Investitionsbedarf von 4,99 Mio. Euro (Vorjahr 5,86 Mio. Euro). 2,82 Mio. Euro (56 %) hiervon betreffen energetische Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere Wärmedämmung. Ein echter „Instandhaltungstau“ besteht auch nach diesen aktualisierten und dem höheren Aufwand angepassten Zahlen mit der verbleibenden Restsumme von rund 2,17 Mio. Euro damit nicht. Auch zukünftig soll durch die Fortsetzung des eingeschlagenen Weges an der Zielsetzung festgehalten werden, die Mietnebenkosten durch Reduzierung des Verbrauches zu verringern bzw. höhere Bezugspreise zu kompensieren.

Im Wohnungsverwaltungsbereich wird weiterhin mit einem konstanten Ergebnis gerechnet. Risiken, welche die Ertragssituation wesentlich beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.



Die Liquidität der Genossenschaft wird durch Instrumente der Finanzplanung und Finanzanalyse gesteuert und überwacht. Hierzu wird ein Liquiditätsplan mit einem monatlichen Planungshorizont erstellt, der wöchentlich angepasst wird. Dem Saldo aus geplanten Ein- und Auszahlungen wird der Bestand von Giro- und Tagesgeldguthaben gegenübergestellt. Bei einer Unterdeckung werden Refinanzierungsmittel bei einer der Hausbanken beantragt, bei denen freie Kreditrahmen bestehen. Falls notwendig, könnten auch weitere Grundschulden eingetragen werden, da noch Beleihungsreserven bestehen. Bei der Neuaufnahme von Krediten erfolgt ein Vergleich der Konditionen. Dasselbe gilt für die in den vergangenen Jahren beantragten zinsverbilligten Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die dann jeweils von den finanzierenden Hausbanken ausgereicht und auf deren Kreditrahmen abgesichert werden. Trotz der nicht voraussehbaren Entwicklung des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt, bei der u. U. im Vor- oder im laufenden Geschäftsjahr günstigere Konditionen als in den Forwardkonditionen vereinbart, hätten erreicht werden können, wurde auch weiterhin möglichen Zinsänderungsrisiken im langfristigen Bereich durch vorzeitige Zinsfestschreibung in dieser Art begegnet. So ist die Prolongation von Darlehen unserer Genossenschaft mit einem Auslauf bis 2014 bereits fest vereinbart. Das Zinsänderungsrisiko ist damit weitgehend ausgeschlossen. Der Durchschnittszinssatz unserer Darlehen mit 4,03 % (Vorjahr 4,07 %) liegt im Rahmen, bezogen auf den Vergleich mit den Genossenschaften im Siedlungswerk Baden.

Prognosebericht

Im Wirtschaftsplan für das Jahr 2011 gehen wir davon aus, dass bei Zusammenfassung aller Leistungsbereiche am Ende des bereits laufenden Geschäftsjahres wiederum ein – wenn auch gerin-

ger – Jahresüberschuss entsteht. Dies wird trotz der weiterhin hohen Instandhaltungskosten möglich. Die Notwendigkeit dieser hohen Instandhaltungsaufwendungen ist zur Sicherstellung der Vermietbarkeit unserer Wohnungen unumstritten. Der Ansatz der Sollmieten wurde aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten und auch zukünftig fortgesetzten Modernisierungen sowie nach den moderaten Mieterhöhungen zum Jahresbeginn 2011 leicht erhöht. Berücksichtigt sind weitere Verkaufserlöse aus der Veräußerung weiterer Wohnungen in der Eisenbahnstraße sowie aus dem Bestand unserer Genossenschaft aus zurückliegenden Bau-trägermaßnahmen. Diese sind vorsichtig geschätzt.

Die Abschreibungen werden sich auf Vorjahresniveau bewegen. Nach den Modernisierungen und wegen der dafür in Anspruch genommenen verbilligten Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau werden die Kapitalkosten geringfügig um ca. 1,4 % steigen.

Ebenfalls erhöht wurde wegen der moderaten tariflichen Steigerung der Löhne und Gehälter in der Wohnungswirtschaft der Ansatz für den Personalaufwand.

Unser Unternehmen ist weiterhin Mitglied in der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland und gehört der Regionalgruppe Rhein-Neckar an. Die unternehmensbezogene Öffentlichkeitsarbeit wird dadurch ergänzt. In der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar wurden bisher Funkspots im Radio sowie Plakat- und Kinowerbung durchgeführt. Unter dem bundesweit verwandten „Bauklötzchen-Logo“ sollen die Leistungen, der Anspruch und die Qualität deutscher Wohnungsbaugenossenschaften sowie ihr Vorteil als Wohnform zwischen Miete und Eigentum noch stärker bekanntgemacht werden.

Aktuell sind ein Bus des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar sowie ein Zug der in Heidelberg verkehrenden OEG entsprechend beschriftet. Auf der Homepage der Marketinginitiative Rhein-Neckar sind unter www.freiheitdieichwohne.de zusätzliche Informationen und Dienstleistungen abrufbar.

Verstärkt werden außerdem Werbemaßnahmen zur Vermietung unserer Wohnungen im Internet. Dies geschieht zum einen auf der unternehmenseigenen Homepage, zum anderen aber auch auf entsprechenden Immobilienplattformen.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt dieser Berichterstattung nicht ergeben.

Schlussbemerkungen

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihr Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr. Dadurch haben sie sehr wesentlich zum Erfolg und positiven Ergebnis beigetragen. Auch zukünftig bauen wir auf die Qualität und die Leistungsbereitschaft der Kolleginnen und Kollegen, um trotz wirtschaftlich immer schwieriger werdender Zeiten auch weiterhin erfolgreich am

Markt agieren zu können. Der Dank gilt auch dem Aufsichtsrat unserer Genossenschaft für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Er hat uns stets, wie in Gesetz und Satzung vorgesehen, bei der Verwirklichung der gemeinsamen Ziele begleitet und unterstützt. Wir sind sicher, dass das gute Verhältnis auch zukünftig Bestand haben wird und werden hierzu nach Kräften beitragen. Herzlichen Dank zu sagen gilt es auch allen Mitgliedern unserer Genossenschaft, allen Mieterinnen und Mietern, Käuferinnen und Käufern sowie den Wohnungseigentümergeinschaften, die uns ihr Vertrauen geschenkt haben. Wir bedanken uns außerdem bei allen Geschäftspartnern, auch bei den Städten und Gemeinden in unserem Geschäftsgebiet, den Kreditinstituten, mit denen wir seit vielen Jahren vertrauensvoll zusammenarbeiten, dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen für die wohlwollende Begleitung, sowie unseren Architekten, Fachingenieuren, Handwerkern und allen Vertretern der Bauwirtschaft. Wir sagen Ihnen zu, dass Sie sich auch zukünftig auf die Baugenossenschaft Familienheim Mosbach eG verlassen können. Wir werden unseren genossenschaftlichen Auftrag auch weiterhin gewissenhaft ausführen und hoffen dabei auf den Fortbestand der guten Partnerschaften.

Mosbach, im Juli 2011.

Dr. Klaus-Dieter Roos

Peter Maurus

Vorstand





Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat nach § 38 Genossenschaftsgesetz „den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung zu überwachen und zu dem Zweck sich von dem Gange der Angelegenheiten der Genossenschaft zu unterrichten“.

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr vom Vorstand über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen regelmäßig und umfassend unterrichtet. In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurden die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst. In einer zusätzlichen Besichtigungsfahrt konnten Wohnungs- und Gebäudemodernisierungen in Mosbach, Mosbach-Neckarelz und in der Waldstadt besichtigt werden. Ferner wurden die Wohngebiete Haßmersheim, Untereisesheim sowie das dort im Besitz der Genossenschaft befindliche bebaubare Grundstück in der Neckarstraße besichtigt. Vor Ort und anhand entsprechender Statistiken sowie durch die Erläuterungen des Vorstandes konnte sich der Aufsichtsrat einen guten Überblick verschaffen. Des Weiteren tagte der Prüfungsausschuss am 27.07.2010. Seine Prüfung, genau wie die des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes vom 2. bis 15. November 2010, führte zu keinen Beanstandungen. Dasselbe gilt für die Prüfungshandlungen der WTS, wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart. Diese beschäftigte sich im Auftrag des Aufsichtsrates v. a. mit der Problematik der sachgemäßen Darlehensprolongation sowie der Eingruppierung der Mitarbeiter lt. Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft.

Im Laufe des Jahres 2010 hat sich die Zusammensetzung des Aufsichtsrates geändert. Der bisherige Vorsitzende des Gremiums, Klaus Wäsch, schied satzungsgemäß mit Erreichen der Altersgrenze nach

der Mitgliederversammlung am 19. Oktober aus. Neu gewählt wurde hier Herr Manfred Deschner, Bezirks-schornsteinfegermeister aus Neckarelz. Außerdem erfolgte die Wiederwahl von Herrn Gerhard Hacker. In der darauf folgenden Sitzung des Aufsichtsrates konstituierte sich das Gremium in der Form neu, dass Herr Thomas Flicker zum Vorsitzenden, Herr Albrecht Streng zu seinem Stellvertreter gewählt wurden. Dem Prüfungsausschuss gehören die Aufsichtsratsmitglieder Flicker, Hacker, Spohn und Streng an.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010, das Inventar, der Bericht des Vorstandes und sein Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Dabei haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss gebilligt und empfiehlt der Mitgliederversammlung dessen Feststellung.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes an und empfiehlt der Mitgliederversammlung, der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die erfolgreich geleistete Arbeit aus.

Mosbach, im Juli 2011.

Thomas Flicker
Vorsitzender

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht ihm sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die erfolgreich geleistete Arbeit aus.

Bilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

**Anhang
Jahresabschluss
2010**



Bilanz zum 31. Dezember 2010

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		15.283,93	8.332,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	29.502.009,00		29.277.607,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.205.983,00		6.061.468,00
Grundstücke ohne Bauten	3.609,00		3.609,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.373,00		8.373,00
Technische Anlagen und Maschinen	266.017,00		188.920,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	100.587,00		139.551,00
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	3.000,00	36.089.578,00	0,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	1.350,00	1.351,00	1.350,00
Anlagevermögen insgesamt		36.106.212,93	35.689.211,00
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	735.004,43		735.004,43
Bauvorbereitungskosten	64.415,39		62.854,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.477.370,27		2.373.792,66
Unfertige Leistungen	1.606.940,02		1.642.923,65
Andere Vorräte	34.152,43	3.917.882,54	79.447,66
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	26.539,30		22.387,31
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	50.467,00		4.950,52
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.872,76		18.604,24
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		64,55
Sonstige Vermögensgegenstände	50.512,50	132.391,56	192.138,47
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	1.165.664,78		607.297,42
Bausparguthaben	0,00	1.165.664,78	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	76.251,00		41.415,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	96.168,49	172.419,49	103.050,00
Bilanzsumme		41.494.571,30	41.573.141,30

Passivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	31.007,07		31.934,59
der verbleibenden Mitglieder	614.464,63		616.016,50
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	645.471,70	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 20.768,30 (Vorjahr € 18.128,91)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.539.000,00		1.537.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.000,00 (Vorjahr € 11.000,00)			
Freie Rücklagen	11.365.000,00	12.904.000,00	11.365.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr € 55.000,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	66.787,11		63.725,73
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	15.659,42		100.102,95
Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.000,00	80.446,53	66.000,00
Eigenkapital insgesamt		13.629.918,23	13.647.779,77
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.146.440,00		1.141.464,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	107.000,00	1.253.440,00	142.000,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.206.746,93		23.303.252,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	887.387,74		904.589,67
Erhaltene Anzahlungen	2.053.634,66		1.942.855,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.802,27		85.476,42
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.321,07		45,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	404.277,46		353.423,35
Sonstige Verbindlichkeiten	29.004,96	26.590.175,09	31.618,44
davon aus Steuern € 14.439,38 (Vorjahr € 15.762,35) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 9.726,14 (Vorjahr € 11.958,37)			
Rechnungsabgrenzungsposten			
Vorausbezahlte Mieten		21.037,98	20.636,55
Bilanzsumme		41.494.571,30	41.573.141,30



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.829.480,52		5.754.285,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	882.497,35		1.382.556,25
c) aus Betreuungstätigkeit	36.584,74		34.597,72
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	64.793,82	6.813.356,43	59.377,01
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-643.971,35	-140.944,53
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		165.984,59	236.631,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.621.049,55		2.683.417,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	290.441,46		1.152.839,97
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.226,16	2.922.717,17	10.469,21
Rohergebnis		3.412.652,50	3.479.777,61
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	563.665,96		564.603,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	173.804,72	737.470,68	250.996,02
davon für Altersversorgung: € 60.990,26 (Vorjahr € 139.892,33)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.236.768,33	1.225.081,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		234.364,26	228.223,54
Erträge aus Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	69,00		97,17
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.285,87	8.354,87	7.428,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.052.154,34	991.342,71
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		160.249,76	227.055,96
Außerordentliche Aufwendungen		14.438,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		130.152,34	126.953,01
Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		15.659,42	100.102,95
Gewinnvortrag		66.787,11	63.725,73
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.000,00	66.000,00
Bilanzgewinn		80.446,53	97.828,68

Anhang Jahresabschluss 2010

Allgemeine Angaben

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.

Aufgrund der erstmaligen Anwendung der durch das BilMoG geänderten Vorschriften auf den Jahresabschluss wurden die Form der Darstellung bzw. die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geändert. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist bei einzelnen Positionen des Jahresabschlusses deshalb nicht gegeben. Eine Erläuterungspflicht der Abweichungen besteht gem. Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst. Darüber hinaus sind die Vorjahreszahlen der Positionen „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Flüssige Mittel und Bausparguthaben“ aufgrund der Herausnahme der geleisteten Mietkautionen und des dafür eingerichteten Treuhand-Bankkontos aus der Bilanz nicht vergleichbar.

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Position Geldbeschaffungskosten bestand ein **Bilanzierungswahlrecht**. Eine Bilanzierung wurde vorgenommen.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen von 20 Prozent. Das gesamte **Sachanlagevermögen** wurde zu fort-

geführten 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 Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdaueruntermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 90 Jahren (Wohnbauten einschl. Garagen), von 25 bis 34 Jahren (Werkstattgebäude einschl. Garagen sowie Geschäftsbauten und Einzelgaragen). Aufgrund von Modernisierungen wurde im Geschäftsjahr bei drei Wohnbauten die Gesamtnutzungsdauer um 5 bzw. 10 Jahre sowie bei einer Gewerbeeinheit um 5 Jahre erhöht.

Außenanlagen, Stellplätze und Carports werden getrennt von den Gebäudekosten mit 6,67 und 10 Prozent der Herstellungskosten abgeschrieben, Wasserspeicher mit 5 Prozent der Herstellungskosten, besondere Betriebseinrichtungen mit 7,14 Prozent der Herstellungskosten, Betriebsvorrichtungen mit 7,14 und 10 Prozent der Herstellungskosten, technische Anlagen und Maschinen mit 5 Prozent der Herstellungskosten. Die Abschreibung der am 31.12.2009 vorhandenen Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde planmäßig weitergeführt. 2010 angeschaffte Vermögensgegenstände unter 150 Euro Anschaffungskosten ohne Umsatzsteuer wurden sofort abgeschrieben und solche zwischen 150 Euro und 400 Euro Anschaffungskosten ohne Umsatzsteuer wurden auf eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben, höherwertige Vermögensgegenstände wurden nicht angeschafft.

Bei den **Finanzanlagen** wurden die sonstigen Ausleihungen zu den Anschaffungskosten bewertet und in früheren Jahren auf einen Erinnerungswert abgeschrieben. Die Bewertung der anderen Finanzanlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

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

Bauvorbereitungskosten, Grundstücke mit unfertigen Bauten und unfertige Leistungen wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Allgemeine Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden in die Bewertung nicht einbezogen.

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

Bei den **Mietforderungen** wurde eine Pauschalwertberichtigung von € 26.623,22 aktiv abgesetzt. Bei den übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bestehen keine erkennbaren Risiken.

Die **Geldbeschaffungskosten** wurden entsprechend des Zeitraums der Zinsfestschreibung bzw. der Laufzeit des Darlehens abgeschrieben. Die noch bestehenden Restbeträge in Höhe von insgesamt € 624,00 für zwei Altdarlehen mit langer Laufzeit wurden wegen Geringfügigkeit vollständig abgeschrieben.

Zur Bewertung der **Pensionsrückstellungen** siehe Erläuterungen zur Bilanzposition.

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

SACHANLAGEN

Grundstücke mit Wohnbauten

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

Grundstücke ohne Bauten

Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter

Technische Anlagen und Maschinen

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

FINANZANLAGEN

Sonstige Ausleihungen

Andere Finanzanlagen

Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des **Anlagevermögens** ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
86.564,35	9.670,18	0,00	0,00	0,00	80.950,60	15.283,93	2.718,25
47.448.110,98	1.634.821,60	681.160,74	0,00	0,00	18.899.762,84	29.502.009,00	870.021,42
8.730.972,53	35.121,17	0,00	+ 430.800,40	0,00	2.990.911,10	6.205.983,00	321.406,57
8.725,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.116,00	3.609,00	0,00
8.373,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.373,00	0,00
208.549,71	90.156,30	0,00	0,00	0,00	32.689,01	266.017,00	13.059,30
409.944,56	5.930,46	40.499,28	0,00	0,00	274.788,74	100.587,00	29.562,79
0,00	143.926,73	0,00	+ 286.873,67 - 430.800,40	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00
56.814.675,78	1.912.956,26	721.660,02	+ 717.674,07 - 430.800,40	0,00	22.203.267,69	36.089.578,00	1.234.050,08
2.249,68	0,00	0,00		0,00	2.248,68	1,00	0,00
1.350,00	0,00	0,00		0,00		1.350,00	
3.599,68	0,00	0,00		0,00	2.248,68	1.351,00	0,00
56.904.839,81	1.922.626,44	721.660,02	+ 717.674,07 - 430.800,40	0,00	22.286.466,97	36.106.212,93	1.236.768,33

In den Umbuchungen sind € 286.873,67 Anschaffungs- und Herstellungskosten für eine Gewerbeeinheit enthalten, die vom Umlaufvermögen übernommen wurden.

In den **unfertigen Leistungen** (noch nicht abgerechnete Betriebskosten) sind € 28.988,20 Gemeinkosten enthalten.

In den **anderen Vorräten** sind ausschließlich Heizmaterialien enthalten.

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

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	26.539,30	485,31
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	50.467,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.872,76	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	50.512,50	0,00
	132.391,56	485,31
Vorjahreszahlen	238.145,09	23.954,36

Pensionsrückstellungen wurden gemäß Sachverständigen- und Rentengutachten 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 Abzinsungssatz von 5,15 % (Stand am Monatsende Dezember 2010, Restlaufzeit 15 Jahre). Basierend auf den tariflichen Entgelterhöhungen der letzten 5 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.

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 dem Geschäftsjahr bis zum Jahr 2024 zu mindestens einem Fünftel angesammelt (2010: € 14.438). Die zum Bilanzstichtag aufgrund der Anwendung dieser Vorschrift nicht in der Bilanz ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen betragen € 202.126.

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

Rückstellungen für noch zu erwartende Baukosten veräußerter Objekte	€	38.000,00
Rückstellungen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten	€	37.000,00
Rückstellungen für Urlaubsverpflichtungen	€	32.000,00
	€	107.000,00

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 €	davon Restlaufzeit			davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.206.746,93	3.511.102,09 (1.691.382,99)	8.696.436,09	10.999.208,75	23.206.746,93	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	887.387,74	18.149,69 (18.098,27)	69.707,00	799.531,05	887.387,74	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	2.053.634,66	2.053.634,66 (1.942.855,25)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.802,27	7.802,27 (17.189,14)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.321,07	1.321,07 (45,00)	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	404.277,46	392.852,46 (353.423,35)	11.425,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	29.004,96	23.826,52 (24.590,37)	5.178,44	0,00		
Gesamtbetrag	26.590.175,09	6.008.688,76 (4.047.584,37)	8.782.746,53	11.798.739,80	24.094.134,67	Grundpfandrechte

In den **erhaltenen Anzahlungen** sind € 1.853.592,40 Betriebskostenvorauszahlungen enthalten.

Es bestehen keine **Haftungsverhältnisse** aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, werden wie folgt angegeben:

Aus zwei Arbeitsgemeinschaften besteht die gesamtschuldnerische Haftung für Verbindlichkeiten in Höhe von € 2.247.774,76.

Es bestehen Verbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von € 90.038,76, die jedoch durch entsprechende Geldanlage auf einem Treuhand-Bankkonto in gleicher Höhe gesichert sind.

In den **sonstigen Erträgen** sind Erträge aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von € 95.501,82 und aus dem Verkauf von sonstigen Anlagegegenständen in Höhe von 400,00 € enthalten.

Die **Aufwendungen der Hausbewirtschaftung** setzten sich wie folgt zusammen:

	2009	2010
	€	€
Betriebskosten	1.555.136,99	1.512.305,02
Instandhaltungskosten	1.121.758,94	1.104.938,96
Sonstige Kosten	6.521,10	3.805,57
	2.683.417,03	2.621.049,55

Sonstige Angaben

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

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	4
Technische Mitarbeiter	2	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	2	7
	8	11

Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Geschäfts- anteile
Ende 2009	1.993	3.959
Zugang 2010	107	246
Abgang 2010	133	240
Ende 2010	1.967	3.965

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 1.551,87 vermindert. Die **rückständigen fälligen Mindestzahlungen** auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres € 20.768,30. Die Mitglieder **haften** lediglich mit ihren Geschäftsanteilen.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband Baden-Württembergischer Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52, 70174 Stuttgart

Helmut Spohn,
Elektromeister
(stellv. Schriftführer, Prüfungsausschuss)

Dr. Matthias Neureither,
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Mitglieder des Vorstandes

Dr. Klaus-Dieter Roos,
Geschäftsführender Vorstand der Genossenschaft.

Diplom-Volkswirt Horst Jürgen Müller,
Geschäftsführer i. R. – bis 31.12.2010

Peter Maurus,
Geschäftsführer – ab 01.09.2010

Klaus Wäsch,
Diplom-Verwaltungswirt (FH) a. D., bis 19.10.2010

Manfred Deschner,
Bezirksschornsteinfegermeister, ab 19.10.2010

Gewinnverteilungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den
Bilanzgewinn 2010 von € 80.446,53 wie folgt zu
verwenden:

Ausschüttung von 5 % Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben	€ 30.504,84
Vortrag auf neue Rechnung	€ 49.941,69
	€ 80.446,53

Mitglieder des Aufsichtsrates

Thomas Flicker,
Sparkassen-Regionaldirektor
(Vorsitzender, Prüfungsausschuss)

Albrecht Streng,
Verwaltungsbeamter a. D.
(stellv. Vorsitzender, Prüfungsausschuss)

Gerhard Hacker,
Elektro-Betriebsmeister i. R.
(Schriftführer, Prüfungsausschuss)

Mosbach, im Mai 2011

Der Vorstand

Dr. Roos Maurus

