

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MOSBACH eG

Heidelberger Straße 12 · D-74821 Mosbach
Postfach 21 71 · D-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

2019



Inhalt

Informationen auf einen Blick	3
Bericht des Vorstandes	4
Vorbemerkung	4
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	4
Die Lage der Genossenschaft	7
Neubau- und Verkaufstätigkeit	8
Grundstücksbewirtschaftung	10
Miethausbewirtschaftung	10
Instandhaltung und Modernisierung	16
Mieterstrom	19
Verwaltung Wohnungseigentum	19
Mitglieder	19
Wirtschaftliche Verhältnisse	20
Organisation	21
Chancen-/Risikobericht	23
Prognosebericht	26
Nachtragsbericht	26
Schlussbemerkungen	27
Bericht des Aufsichtsrates	28
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang Jahresabschluss 2019	35

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

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Mitgliederstand	1.821	1.834	1.853	1.860
Insgesamt gezeichnete Geschäftsanteile	4.170	4.194	4.196	4.270
Gesamtbauleistung Wohnungen	4.287	4.287	4.287	4.287
	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	43.672	44.560	44.559	46.739
Anlagevermögen	40.999	41.305	41.476	41.338
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	2.673	3.255	3.083	5.401
Geschäftsguthaben	680	675	682	689
Rücklagen	13.172	13.282	13.662	14.162
Rückstellungen	1.586	1.614	1.668	1.653
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	28.083	28.592	27.973	29.839
Jahresüberschuss	92	375	577	341
Bilanzgewinn	151	397	574	396



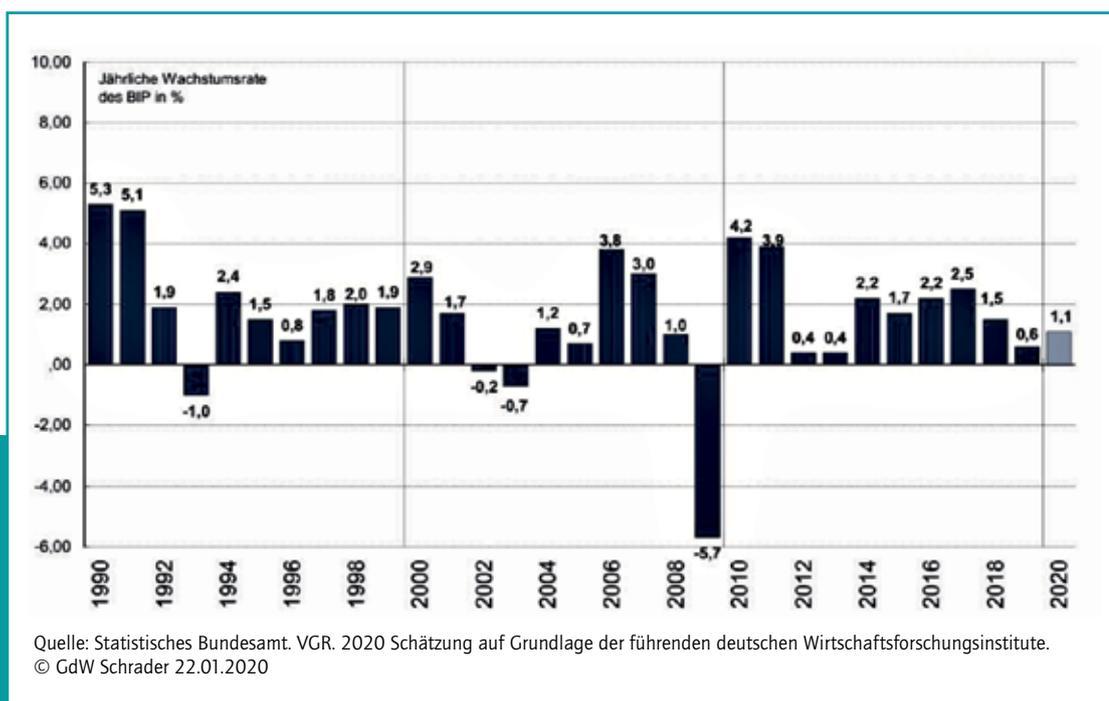
Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht über das Geschäftsjahr 2019 stellt keinen Lagebericht in gesetzlichem Sinne dar. Unser Unternehmen ist durch die Eingruppierung in die Größenklasse der „kleinen“ Genossenschaften nicht verpflichtet, einen solchen im Sinne des Paragraphen 289 HGB aufzustellen, zumal auch unsere Satzung in § 34 auf die Notwendigkeit nur bei Vorlage einer entsprechenden Forderung im HGB verweist. Dennoch sieht sich unsere Genossenschaft jährlich zur Veröffentlichung eines entsprechenden Reports veranlasst und will mit dieser umfangreichen Drucksache sämtliche wirtschaftlichen Tätigkeiten aus unserem Leistungsportfolio darstellen. Dabei erfolgen die Analysen unter Berücksichtigung des ökonomischen Umfelds unserer Genossenschaft auf regionaler und überregionaler Ebene. Soweit es die Datenlage zulässt, werden die Kennzahlen unserer Genossenschaft auch im Vergleich zu regions-, landes- und bundesweiten Werten gesehen. Die Chancen und Risiken der Zukunft werden dabei genauso beleuchtet wie die zurückliegenden Geschäftsvorgänge und die kommenden Projekte unserer Genossenschaft. Auch die organisatorischen und personellen Perspektiven finden Niederschlag im Geschäftsbericht 2019 der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach e.G.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Schon am 16.01.2020, also lange vor der aktuell bestehenden Corona-Pandemie, vermeldete die Rhein-Neckar-Zeitung in ihrem Wirtschaftsteil auf Seite 21, dass die Wirtschaft an Tempo verliert und das Wachstum 2019 nur noch bei 0,6 % liegt. „Wenig Hoffnung auf Besserung“ war der Untertitel und sollte voraussichtlich auch zum Motto des Folgejahres werden. Der Konjunkturboom in Deutschland ist vorerst beendet: Europas größte Volkswirtschaft wuchs im Jahr 2019 nur noch um 0,6 %. Dies war das schwächste Plus seit sechs Jahren. Spuren hinterließen unter anderem globale Handelskonflikte. Die Hoffnungen ruhen nun langfristig auf einer Entschärfung der bestehenden Handelsstreitigkeiten, insbesondere denen zwischen den USA und China. Parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung wird weiterhin eine Kooperation von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft im Kampf gegen den Klimawandel angemahnt. Die drängendsten Herausforderungen bestehen in der Klimakrise, dem Verlust der biologischen Vielfalt und einem enormen Artenrückgang.

Wirtschaftswachstum in Deutschland



Wirtschaftlich bewahrten die Kaufkraft der Verbraucher und der Bauboom Deutschland im Jahr 2019 vor einer „Vollbremsung“. Die deutsche Wirtschaft ist nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbeigeschrammt. Der Wert des 0,6%igen Wachstums liegt deutlich unter der Durchschnittszunahme der Jahre 2008 bis 2018 mit 1,3%. Die Zweiteilung der deutschen Konjunktur zeigt sich in der deutlichen Schwäche des verarbeitenden Gewerbes einerseits, bei einer weiterhin in einer Boomphase befindlichen Bauwirtschaft und der hieran gekoppelten Branchen andererseits. Die Wertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes wird weiterhin zurückgehen, während auch 2020 die Binnennachfrage der Motor des Wachstums in Deutschland bleiben wird.

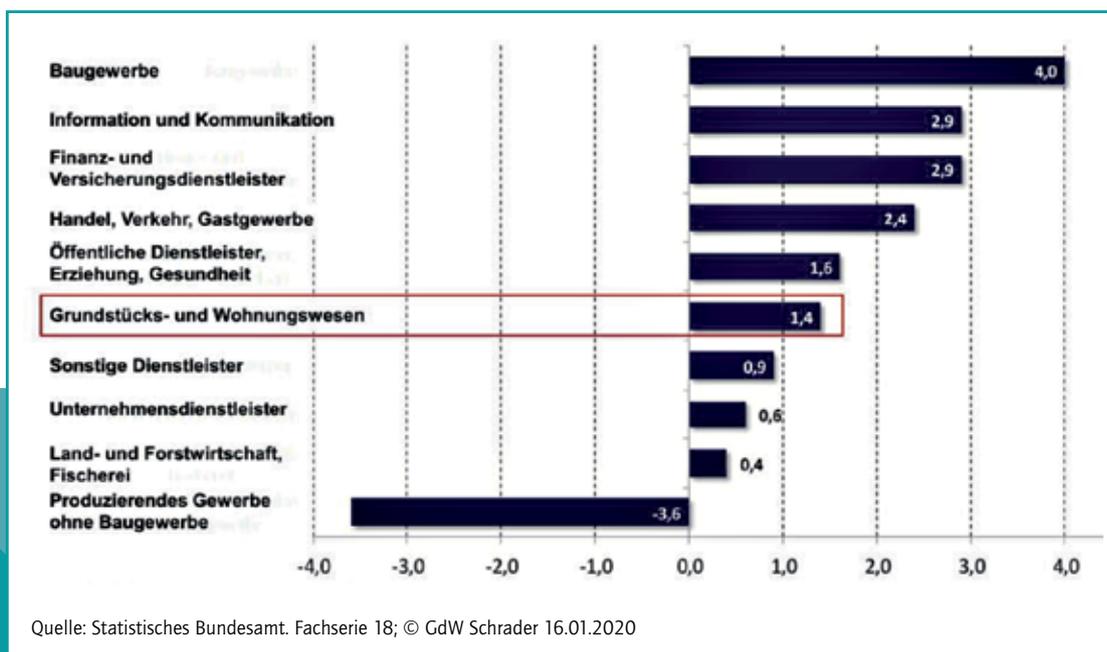
Die in der Wohnungswirtschaft beklagten exorbitant hohen Baukosten spiegeln sich in den Wachstumswerten dieses Wirtschaftszweiges wider. So verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0% den höchsten Zuwachs. Auch die Bereiche der Informations- und Kommunikationstechnologie sowie die Finanz- und Versicherungsdienstleister steigerten ihre Umsätze um 2,9%. Handel, Verkehr und Gastgewerbe folgten mit 2,4% Steigerung. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte 2019 rund 10,6% der gesamten Bruttowertschöpfung und konnte diese

um 1,4% wiederum deutlich erhöhen. Nominal verbirgt sich hierunter eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden Euro.

Der deutsche Arbeitsmarkt blieb trotz Bremsenspurten der Konjunktur stabil und wies erstmals 2019 mehr als 45 Millionen Erwerbstätige auf. 45,3 Millionen Erwerbspersonen und damit 400.000 mehr als 2018, was einem Anstieg von 0,9% entspricht, sind berufstätig. Die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland sowie eine höhere Erwerbsbeteiligung gleichen altersbedingte demographische Effekte im Jahr 2019 aus. Um das Erwerbspersonen-Potential auch zukünftig nicht schrumpfen zu lassen, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen zwischen 346.000 und 533.000 Personen liegen.

Am Arbeitsmarkt besteht nicht nur in Bezug auf die Beschäftigtenzahl, sondern auch bezüglich der Arbeitslosenquote eine sehr gute Lage. So lag die durchschnittliche Arbeitslosigkeit in Deutschland im Jahr 2019 bei 5,0% (Vorjahr 5,2%) und erreichte damit den tiefsten Stand seit der Wiedervereinigung. Die positive Entwicklung der Reallohne setzte sich aufgrund von Tarifsteigerungen und finanzpolitischen Impulsen fort. Weiterhin begünstigt wurden die verfügbaren Mittel durch die Entwicklung der Infla-

Wachstum der Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen (2019)



tionsrate, die aufgrund niedrigerer Energiepreise mit 1,4 % merklich unterhalb der von der EZB anvisierten 2 %-Marke lag. Die konjunkturelle Abkühlung begann sich zum Jahresende minimal auch auf dem baden-württembergischen Arbeitsmarkt auszuwirken, wo die Dezember-Arbeitslosenquote mit 3,2 % knapp über dem Vorjahreswert von 3,0 % lag.

Bedarf besteht in Deutschland nach wie vor an Wohnungen. Zwischen 2018 und 2025 müssten rechnerisch jährlich 320.000 Wohnungen gebaut werden. Hiervon werden rund 80.000 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 im preisgünstigen Marktsegment benötigt, was sich aus einer Modellrechnung des Pestel-Instituts aus dem Jahre 2015 ergibt. Neben einer zugrunde gelegten Netto-Zuwanderung von jährlich 300.000 Personen berücksichtigt diese einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2019 ergeben hat. Wohnungen fehlen dabei jedoch insbesondere in den Groß- und Universitätsstätten sowie in den Ballungszentren. Zwar wird auch im ländlichen Raum immer wieder zeitgemäßer und erschwinglicher Mietwohnraum-Neubau gefordert, was

sich jedoch nicht nur aufgrund der erzielbaren Mieten als äußerst schwierig darstellt. Auch die Bereitstellung entsprechender Baugrundstücke sowie die Schaffung entsprechenden Planungsrechts für zeitgemäßen und barrierefreien Wohnungsbau ist nur selten gegeben.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind die endgültigen Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie zwar noch nicht vollständig absehbar, müssen aber dennoch im Sinne einer Vorausschau Erwähnung finden. Nach Einschätzung der Deutschen Bundesbank wird die deutsche Wirtschaft 2020 einen historischen Einbruch erleiden. Die Wirtschaftsleistung wird voraussichtlich um 7 % schrumpfen. Aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen und der aufgesetzten Programme sollte sich das reale Bruttoinlandsprodukt jedoch in den kommenden beiden Jahren wieder erholen und um jeweils drei bis vier Prozent zulegen. Inwieweit dies Prognosen zutreffend sind, wird die weitere Entwicklung zeigen und insbesondere die Frage, ob nach der ersten Welle der Epidemie Besserung eintritt oder eine zweite Infektionsflut auf die Gesellschaft einströmt.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung, Vorjahrespreise)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,5	1,4	1,8	1,5	2,2	1,5	1,1
Privater Konsum	1,1	1,7	1,9	1,4	1,6	1,5	1,4
Öffentlicher Konsum	1,0	1,5	2,5	2,5	1,3	1,9	2,1
Bauinvestitionen	3,4	1,7	2,5	1,8	2,0	3,1	2,4
Wohnungsbauinvestitionen	4,2	1,9	2,9	2,7	3,0	4,0	3,6
Exporte	3,7	5,2	3,8	2,6	5,3	3,2	2,0
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	42.652	42.823	43.290	43.790	44.700	45.241	45.392
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	0,4	0,6	0,7	1,0	0,9	0,3
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.902	2.943	2.870	2.705	2.400	2.170	2.276
Arbeitslosenquote*	6,7	6,8	6,5	6,1	5,5	4,8	5,0
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2018 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2019 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2019/Anfang 2020							
*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)							

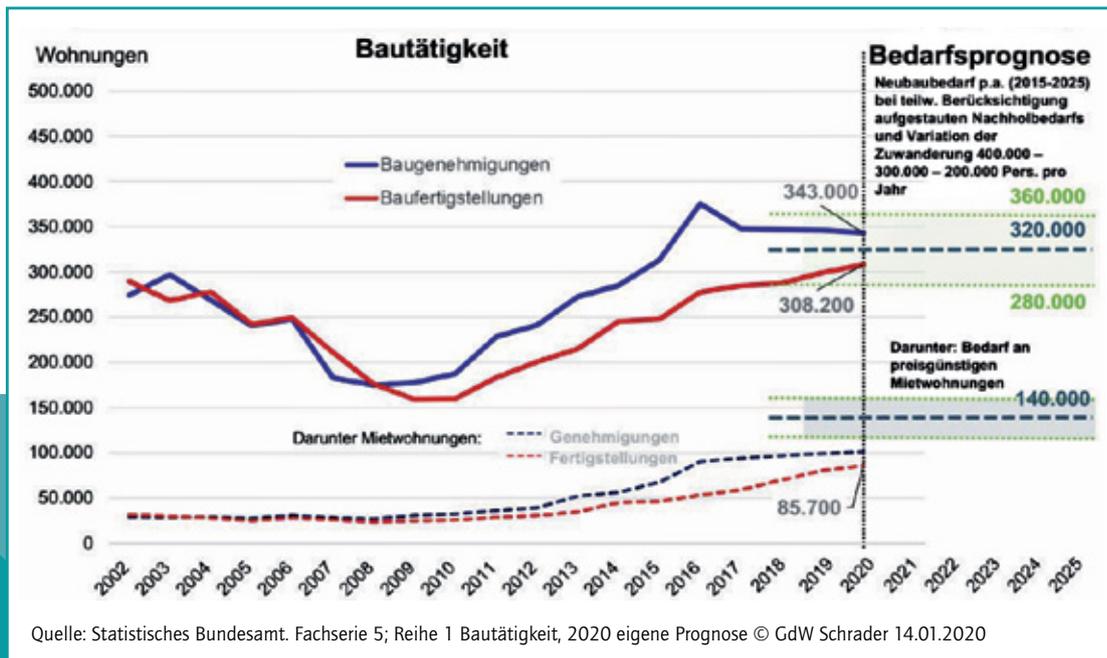
Die Lage der Genossenschaft

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 2019 erfüllt. Sie erreichte ein solides positives Ergebnis, weit besser als geplant. Die gesamten wohnungswirtschaftlichen Leistungen betragen über 9,5 Millionen Euro.

Die **wohnungswirtschaftlichen Leistungen** im Geschäftsjahr 2019 lassen sich wie folgt darstellen:

	2017 T€	2018 T€	2019 T€
Miethausbewirtschaftung			
Neubautätigkeit	30	0	164
Modernisierungen	1.808	1.742	1.360
Verkauf Bestandswohnungen	98	0	0
Instandhaltungen	1.149	1.015	1.356
Umsatzerlöse (Mieten und Nebenkosten)	6.306	6.421	6.470
Bauträgerbereich			
Umsatzerlöse	0	0	0
Sonstige Tätigkeiten			
Erstellung Photovoltaikanlagen	0	0	0
Umsatzerlöse	144	153	174
Gesamtleistung	9.535	9.331	9.524

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2025 (GdW)



Neubau- und Verkaufstätigkeit

Die intensiven Vorbereitungen von Bauträgeraktivitäten unserer Genossenschaft im Jahre 2018 hatten im Geschäftsjahr 2019 ihren Höhepunkt. Hier lagen die Schwerpunkte der Bautätigkeit, die im November 2018 mit den Erdarbeiten begannen. Übertragen wurde das Bauprojekt der Fa. Weisenburger aus Rastatt als Generalunternehmer. Insgesamt vier Doppelhäuser mit Wohnflächen um die 170 qm wurden schlüsselfertig an die acht neuen Eigentümer übergeben. Die Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer erfolgte ausschließlich aus Gründen der Planungs- und Terminalsicherheit sowie um in Zeiten exorbitant hoher Baukosten dem genossenschaftlichen Auftrag gehorchend, familienfreundliche und erschwingliche Preise zu generieren. Lagen bereits zum Jahresende 2018 vier Reservierungen vor, so konnten danach im ersten Quartal 2019 für alle acht Einheiten notarielle Kaufverträge abgeschlossen werden. Ende Februar des Folgejahres 2020 wurden die Häuser dann an ihre Besitzer übergeben. Ohne Sonderwünsche, welche von den Erwerbern direkt mit der Fa. Weisenburger vereinbart und abgewickelt wurden, lagen die Verkaufspreise zwischen 399.000 Euro und 440.000 Euro. Als schlüsselfertige Projekte, jeweils mit Garage sowie einem kleinen Gartenanteil, wurde das Ziel, die Marke von 3.000 Euro je qm Wohnfläche zu unterschreiten, erreicht.

Aktuell laufen die letzten Arbeiten zur Herstellung der Außenanlagen sowie die Mängelbeseitigung.

Weitere fünf bebaubare Grundstücke befinden sich im Besitz unserer Genossenschaft im Neubaugebiet „Mittel“. Inwieweit diese in allernächster Zukunft einer Bebauung im Rahmen des Bauträgergeschäfts zugeführt werden können, wird derzeit diskutiert und nach entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen dem Aufsichtsrat zum Beschluss vorgelegt. Weiter konkretisiert hat sich in der Gemeinde Haßmersheim das größte Bauprojekt unserer Genossenschaft für Mietwohnungsneubau. Die Erschließung des Baugebiets „Nord III“ ist in vollem Gange und die planerischen Überlegungen zur Bebauung eines 4.920 qm großen Grundstücks sind abgeschlossen. 44 Mietwohnungen unterschiedlichster Größe zwischen 53 und 112 qm wird unser Unternehmen in zwei Baukörpern errichten. Es handelt sich dabei um das größte Einzelvorhaben der Familienheim Mosbach aller Zeiten. Entsprechende Verträge wurden zwischenzeitlich abgeschlossen und das Grundstück von der Gemeinde erworben. Geplant ist die Errichtung in einer sogenannten Modulbauweise, in der zu größten Teilen vorgefertigte Wohnmodule vor Ort endmontiert werden. Dadurch erwartet man nicht nur eine schnellere Bauabwicklung, sondern insbesondere auch einen genau fixierten Zeit- und Kostenrahmen. Nach wie vor wird die Gemeinde Haßmersheim als zukunftssträchti-



Doppelhäuser im Baugebiet "Mittel"

ger Wohnstandort gesehen, der, angrenzend an den wirtschaftsstarken Raum Heilbronn, bevölkerungsmäßig sicher wachsen wird. Zunehmen soll auch der genossenschaftliche Wohnungsbestand von derzeit 46 Einheiten in Haßmersheim auf danach 90.

Nach wie vor keine Bauaktivitäten gibt es auf dem Areal der „Ehemaligen Jugendherberge“ in Eberbach. Aufgrund der unsicheren Situation in Bezug auf die Vermarktbarkeit von Eigentumswohnungen bei aktuell zu erwartenden Baukosten von über 3.000 Euro je qm Wohnfläche, war diese Art der Bebauung zurückgestellt worden. Diskutiert wird aktuell vielmehr die Bebaubarkeit des Grundstücks mit Reihen- und Doppelhäusern. Inwieweit hierfür planerische Voraussetzungen geschaffen werden können, ist in Diskussion mit den Baurechtsbehörden sowie der Stadt Eberbach zu klären. Abgeschlossen wurde im Jahr 2019 die komplette Einebnung des Grundstücks, nachdem auch die letzten Reste der ursprünglichen Jugendherbergsbebauung beseitigt sind.

Aufgrund der noch immer extrem günstigen Zinskonditionen erfolgten zwar weitere Anfragen auf Bestandsverkäufe. Solche fanden im Jahr 2019 jedoch nicht statt. Gespräche und Diskussionen mit Bürgermeistern und Kommunalpolitikern verschiedener Umlandgemeinden hatten die Errichtung von Gebäuden für Miet- oder Eigentumswohnungen zum Inhalt. Leider konnten bisher keine Vereinbarung für den Erwerb von Grundstücken getroffen werden, auf denen genossenschaftlicher Wohnungsbau sinnvoll und wirtschaftlich darstellbar ist.



Grundstück der ehemaligen Jugendherberge in Eberbach

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

Bauort	Miet- wohnungen	Wohnungen in Eigenheimen/ Eigentumswohnungen	Baubetreuung Wohnungen
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	
Neudenu	18	183	5
Neckarbischofsheim	14	8	
Obrigheim	63	56	1
Oberdielbach		11	
Rittersbach		2	
Robern		2	
Schefflenz		3	1
Schöllbrunn		12	
Stein		31	1
Strümpfelbrunn		147	2
Trienz		2	2
Untereisesheim	30	23	
Wagenschwend		3	
Zwingenberg u.a.		9	2
	1.181	2.946	160



Neubaugebiet Nord III in Haßmersheim



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 2019 wie folgt:

Mosbach, Baugebiet Mittel unbaut	1.236 qm
Mosbach, Baugebiet Mittel in Bebauung	2.452 qm
Neckarbischofsheim	1.392 qm
Sonstiges Gelände	2.624 qm

Miethausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2019 beträgt der **genossenschaftseigene Bestand** an Wohnungen und sonstigen Einheiten

1.048	Wohnungen,
321	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.

177 Wohnungen (16,9 %) 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	103 Wohnungen	9,9 %

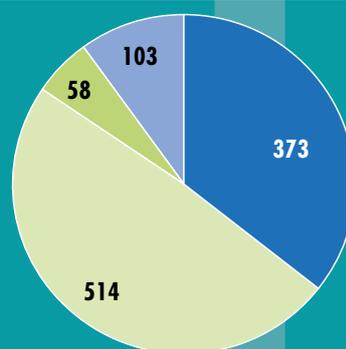
Von den bis 1990 erstellten 945 Wohnungen wurden 689 Wohnungen (72,9 %) durch nachträgliche Modernisierung an die heute geforderten Standards angepasst. In den zurückliegenden Jahren wurden bei 288 Wohnungen nachträglich Balkone angebaut. 93,9 % der Wohnungen haben nunmehr einen Balkon oder eine Terrasse.

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		8			8
Neudenu		19			19
Untereiseheim		28			28
Insgesamt	52	599	380	17	1.048
Prozentual	5,0	57,1	36,3	1,6	100

Altersstruktur/Anzahl Wohnungen

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

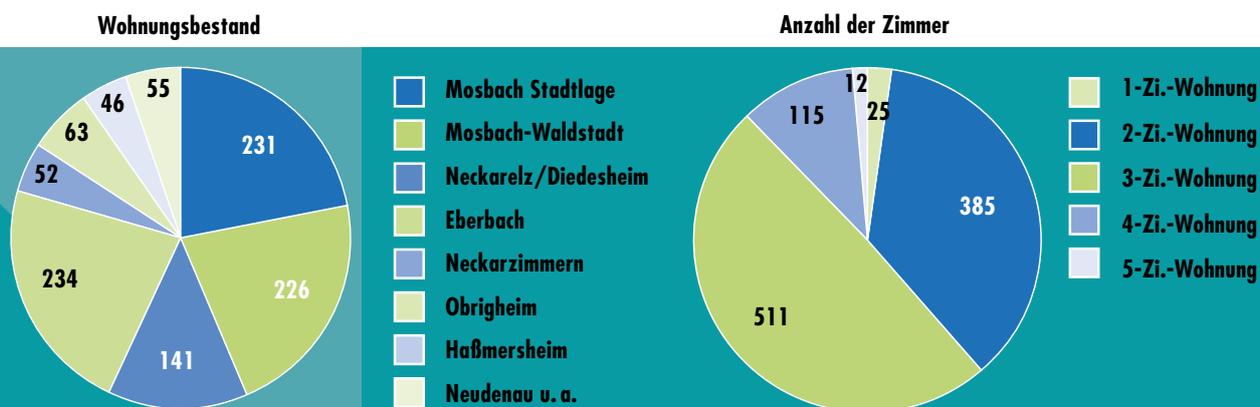


Nach der **Größe der Wohnungen** gliedert sich der **Wohnungsbestand** wie folgt:

Standort	Gesamt	Anzahl der Zimmer ohne Küche und Bad				
		1 Zi	2 Zi	3 Zi	4 Zi	5 Zi
Mosbach						
Stadtlage	231	5	109	89	27	1
Waldstadt	226	10	47	152	17	
Neckarelz	123	2	30	58	28	5
Diedesheim	18		4	11	3	
Eberbach	234	2	115	101	16	
Neckarzimmern	52		7	30	10	5
Obrigheim	63	4	24	28	7	
Haßmersheim	46		20	24	2	
Neckarbischofsh.	8		8			
Neudenu	19	2	9	7	1	
Untereiseheim	28		12	11	4	1
Insgesamt	1.048	25	385	511	115	12
Prozentual	100,0	2,4	36,7	48,7	11,0	1,2
Wohnfläche qm	69.086	967	20.233	36.344	10.249	1.293
Prozentual	100,0	1,4	29,3	52,6	14,8	1,9

Die Leerstandszeiten verblieben stabil auf einem niedrigen Niveau von 0,6 % (Vorjahr 0,5 %) der Vermietungszeit von 1.049 Wohnungen (einschließlich Wohnungen im Miteigentum anteilig). Dies ist vor allem auf die weitere Optimierung bei der Durchführung der auch 2019 vor der Wiedervermietung der Wohnungen notwendigen umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten zurückzuführen. Die Erlöschmälerungen betragen rd. 28.800€, das sind 0,6 % (Vorjahr 0,6 %) der Grundmieten.

Die Schwierigkeiten mit zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Mietern verblieben 2019 auf niedrigem Niveau. Die Forderungsausfälle betragen 2019 insgesamt 9.140,64€ (0,19 % der Sollmieten), und die Forderungen aus Vermietung zum Jahresende vor Wertberichtigungen 24.529,17€ (0,51 % der Sollmieten).





Die Anzahl der Kündigungen erhöhte sich im Jahr 2019 leicht auf 87 (Vorjahr 85). Bei 18 Wohnungen wechselten die Mieter in eine andere bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. Nur noch 69 (Vorjahr 72) Mieter verließen aus unterschiedlichen Gründen die Genossenschaft. Die Fluktuationsquote über den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft sank im Jahr 2019 auf 6,6 %.

Durchschnittliche **Fluktuation**:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Fluktuationsrate %	7,3	7,6	7,1	7,1	6,9	6,6
Anzahl Wohnungswechsel	76	80	75	75	72	69

Im Jahre 2019 wurden 88 (Vorjahr 88) neue Mietverhältnisse begründet.

Die Grundmieten erhöhten sich 2019 in der Summe um rd. 100,2 T€. Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen trugen hierzu mit ca. 10,6 T€, Mietanhebungen bei Anschluss- und Neuvermietung in Höhe von rd. 39,7 T€ und Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete mit 18,9 T€ bei. Hinzu kommt die ganzjährige Auswirkung der Mietanpassungen 2018. Die Durchschnittsmiete im Dezember 2019 beträgt 5,24€ pro qm/Monat, das ist gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres ein Anstieg um 2,5 %.

Die **Durchschnittsmieten** ergeben sich Ende 2019 wie folgt:

Grundmiete €	Wohnungen 2018		Wohnungen 2019			
	Anzahl	%	€	Anzahl	%	€
– 4,99	425	40,6	4,59	377	36,0	4,58
5,00 – 5,49	319	30,4	5,20	283	27,0	5,21
5,50 – 5,99	252	24,0	5,66	258	24,6	5,70
6,00 –	52	5,0	6,38	130	12,4	6,44
	1.048	100,0	5,11	1.048	100,0	5,24

„Mietpreisbremse, Mietendeckel, Mietenobergrenze“ waren Schlagworte, welche die Diskussionen rund um das Thema Mietwohnungen im Jahre 2019 prägten. Für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand unseres Unternehmens kann nach wie vor mit Fug und Recht behauptet werden, dass (Miet-) Preis und Leistung in einem sehr guten Verhältnis stehen und die verlangten Entgelte keinen Vergleich mit den Werten innerhalb unserer Region oder gar darüber hinaus scheuen müssen. Dasselbe gilt auch für die sogenannte „zweite Miete“, die Betriebs- oder Wohnnebenkosten. Technische Instandhaltung und Modernisierungen einerseits sowie ein nach wie vor intensives Betriebskostenmanagement andererseits sollen für die Mieterinnen und Mieter dafür sorgen, dass gut ausgestattete und den allgemeinen Bedürfnissen entsprechende Wohnungen zu erschwinglichen Preisen und mit bezahlbaren Nebenkosten zur Verfügung stehen. Bei den Nebenkosten steht als Referenztafel stets der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes zur Verfügung. Allerdings sind dessen Werte aufgrund von Datenerfassung und Darstellung nur für einen Zeitraum, der gegenüber dem aktuellen Geschäftsbericht um zwei Jahre zurückliegt, verfügbar. Zum Vergleich herangezogen wird auch der Unternehmensvergleich des Siedlungswerks Baden e.V., in dessen Auswertung 24 Familienheim-Baugenossenschaften eingehen. Für das Jahr 2017 lag hier der Durchschnittswert der Betriebskostenumlage pro qm Wohnfläche bei 1,80 Euro. Erheblich ist auch hier

die ermittelte Spreizung zwischen 1,29 Euro je qm als günstigstem und 2,30 Euro pro qm als höchstem Wert der abgerechneten Betriebskosten. Entscheidend, genau wie beim Vergleich mit dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, sind die jeweils in die Berechnung eingehenden Kostenarten. Anzurechnen sind nur die Werte, die in den jeweiligen Häusern anfallen und die bei Anwendung des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes Werte von 2,45 Euro je qm für die alten und 2,33 Euro je qm für die neuen Bundesländer im Jahre 2017 ausweisen. Unterschiede ergeben sich natürlich auch bei den Wohnungen einzelner Unternehmen je nach geographischer Lage: Im höher gelegenen Schwarzwald oder im klimatisch bevorzugten Markgräflerland differieren logischerweise die Kosten für Heizung und Warmwasser. Und auch durch das Heizungssystem, das zum Beispiel in Einzelwohnraumheizungen, Nachtspeicherelektroöfen oder Zentralheizungen bestehen kann, ergeben sich wesentliche Unterschiede. Die für uns ermittelten Werte des Jahres 2019 belaufen sich für den Wohnungsbestand in Mosbach auf 1,85 Euro pro qm und Monat, für den Wohnbereich Waldstadt auf 2,09 und für den Eberbacher Wohnungsmarkt auf 2,18 Euro pro qm und Monat. Sie blieben damit in Mosbach konstant und stiegen an den anderen Standorten leicht an. Sowohl im Vergleich deutschlandweit als auch auf den Wohnungsbestand des Siedlungswerks Baden bezogen, ergaben sich insgesamt günstige Werte.



Angestrebt wird natürlich die Stabilität der Betriebskosten, wobei diese zu großen Teilen vom jeweiligen Nutzerverhalten abhängen. Durch langfristige Lieferverträge, den Abschluss von Rahmenvereinbarungen, zum Beispiel für die Kabelfernsehversorgung, Trinkwasserhygieneuntersuchungen oder Messdienstleistungen, wird dies erreicht, in vielen Fällen auch im Verbund mit anderen Genossenschaften des Siedlungswerks Baden. Langfristige Bezugsvereinbarungen für Gas und Strom enden im Jahre 2020. Da sie eine Gültigkeit von drei Jahren hatten, gab es bei diesen Medien im Wirtschaftsjahr 2019 kaum Verschiebungen. Keinen Einfluss und keine Wahlmöglichkeit hat die Genossenschaft bei der Fernwärme, welche die Wohngebiete Mosbach-Waldstadt und Eberbach Nord betreffen. Deren Kosten wurden im Laufe des Jahres 2019 sowohl im Mosbacher Stadtteil Waldstadt als auch in Eberbach erhöht. Während die Gasbezugspreise in allen Ortschaften konstant blieben, erhöhten sich die Fernwärmepreise in der Mosbacher Waldstadt um 4,8 %, in Eberbach um 8,9 %.

Die Stromversorgung für den Allgemeinstrom im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Mosbach und Eberbach wurde um 2 % günstiger. Ausgelöst war diese Reduzierung durch niedrigere Steuern und Ab-

gaben, da EEG- und KWKG-Aufschlag leicht reduziert wurden. In den Stromversorgungsgebieten Obrigheim, Haßmersheim, Neckarzimmern und Neudenau erfolgte diese Reduzierung bei den Steuern und Abgaben ebenfalls, jedoch erhöhte sich der Arbeitspreis, sodass als Ergebnis eine 2,7 %ige Erhöhung beim Allgemeinstrom zu Buche schlägt. Für den gesamten Gebäudebestand unserer Genossenschaft sind die Versorgungsverträge für Strom und auch Gas zum 31.12.2020 gekündigt und werden ab Januar 2021 neu vergeben, wobei sich bei einer Festschreibung von drei Jahren sogar leichte Reduzierungen abzeichnen.

Die Entwicklung der Wasser- bzw. Abwasserpriese kann als nahezu konstant bezeichnet werden. Im Versorgungsgebiet Mosbach gab es eine minimale Steigerung von 1,3 %, für Neckarzimmern schlägt diese mit 1,4 % zu Buche, während die Preise in allen anderen Standortgemeinden konstant blieben. Dasselbe gilt für die Abwassergebühren sowie die hierin enthaltenen Entgelte für das Niederschlagswasser, das sich in Obrigheim um 2 Cent verbilligte. Separat veranschlagt werden jeweils die Müllgebühren, da diese nur am Standort Eberbach mit den Betriebskosten berechnet werden. Hier gab es eine leichte Steigerung.

	2017 €/m ² /Monat	2018 €/m ² /Monat	2019 €/m ² /Monat
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Heiz- und Warmwasserkosten)			
Mosbach (Zentralheizungen Gas)	0,87	0,74	0,72
Waldstadt (Fernwärme)	0,92	0,87	0,93
Eberbach (Gas/Fernwärme)	0,83	0,75	0,84
Verbrauchsabhängige Betriebskosten (Wasserkosten)			
Mosbach	0,41	0,42	0,42
Waldstadt	0,40	0,40	0,42
Eberbach	0,60	0,62	0,63
Übrige Betriebskosten (ohne Müllkosten)			
Mosbach	0,64	0,69	0,71
Waldstadt	0,70	0,70	0,74
Eberbach	0,63	0,67	0,71
Betriebskosten insgesamt			
Mosbach	1,92	1,85	1,85
Waldstadt	2,02	1,97	2,09
Eberbach	2,06	2,04	2,18
Müllgebühren (nur Eberbach)	0,20	0,20	0,23

Jahr	Betriebskosten insgesamt (€/m ² /Monat) Genossenschaftswohnungen			BK-Spiegel/DMB Bundesländer	
	Mosbach	Waldstadt	Eberbach	Ost	West
2016	1,80	1,94	2,11	2,31	2,44
2017	1,92	2,02	2,06	2,33	2,45
2018	1,85	1,97	2,04		
2019	1,85	2,09	2,18		

Die verbrauchsabhängigen Betriebskosten
blieben nahezu konstant.

Instandhaltung und Modernisierung

Für die **Modernisierung und Instandhaltung** des Wohnungsbestandes wurden rd. 2,9 Millionen Euro (Vorjahr 2,8 Millionen€) investiert. Die Kosten verteilen sich auf folgende Maßnahmen:

Laufende Instandsetzungskosten	T€	1.355,7
Grundrissänderungen, Bad- und Elektromodernisierungen	T€	470,4
Energetische Sanierung Lohrtalweg 30	T€	748,9
Garagenneubauten Lohrtalweg 32	T€	164,4
Aufzugsanbau Konrad-Adenauer-Straße 22	T€	76,4
Restkosten für Modernisierungsmaßnahmen des Vorjahres und sonstiges	T€	64,0

Die Kosten der Bestandserhaltung und -verbesserung betragen pro qm Wohnfläche 41,68€ (Vorjahr 42,85€).

Rund 2,9 Millionen Euro flossen somit in die Bestandspflege, womit 60 % der gesamten Mieteinnahmen in Instandhaltungen und Modernisierungen reinvestiert werden. Der intensiven Pflege unseres Anlagevermögens galt auch im Jahr 2019 höchste Priorität. Im Modernisierungs- und Instandhaltungsplan waren insgesamt neben den laufenden Erneuerungsmaßnahmen drei Großprojekte enthalten. Den Schwerpunkt bildete die energetische Modernisierung des Hauses „Bonifatius“, Bussestraße 30/32. Zwar waren an diesem Wohnhaus schon Balkone angebaut. Da allerdings lediglich die Giebelseiten gedämmt waren, erfolgte 2019 die komplette energetische Aufrüstung des 16-Familienhauses. Die vorhandenen Balkone wurden hierzu von der Fassade abgerückt, um das Wärmedämmverbundsystem rundherum anbringen zu können. Neue Fenster- und Türelemente wurden eingebaut, das Dach komplett neu gedeckt. Die Decke zwischen EG und Kellergeschoss erhielt eine Wärmedämmung. Neben weiteren Arbeiten im Gebäude, zum Beispiel der Umgestaltung der Kellerabteile sowie der Renovierung der Treppenhäuser, erfolgte zum Abschluss der Baumaßnahmen die Neugestaltung der Außenanlagen, in deren Abwicklung auch zwei Behindertenstellplätze angelegt werden konnten. Nach der energetischen Sanierung erreicht das Haus nun den KfW-Standard 115, was eine entsprechende Finanzierung mit zinsverbilligten Krediten der Kreditanstalt



Haus „Bonifatius“ vor und während der Sanierung



für Wiederaufbau ermöglichte. Die Genossenschaft arbeitet damit weiterhin an der Erreichung der von der Bundesregierung gesetzten Klimaziele. Jedoch sollen vor allem auch die Mieterinnen und Mieter durch Einsparungen bei den Heizkosten entlastet werden. Der Einbau einer neuen Gasbrennwertheizung trägt diesen Vorgaben Rechnung.

Dienen die Baumaßnahmen in der Bussestraße vor allem der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes, so erfolgte der Einbau eines Personenaufzuges im Haus „Gebhard“ in der Mosbacher Waldstadt am Eingang Konrad-Adenauer-Straße 22 aus Gründen der Wohnwertsteigerung, der besseren Erreichbarkeit und der Schaffung von barrierearmen Wohnungen. Wie in dem Haus bereits an anderer Stelle geschehen, konnte auch für diesen Eingang im Auge des Treppenhauses ein Fahrstuhl eingebaut werden. Vier Wohnebenen sowie das Kellergeschoss sind damit angebunden und barrierefrei zu erreichen. Um auch die Zugänglichkeit zum Gebäude zu verbessern, wurden umfangreiche Arbeiten an der Außenanlage ausgeführt und ein treppenfreier Zugang zur Konrad-Adenauer-Straße geschaffen. Auf kurzem Wege ist es über Treppen außerdem möglich, zu den direkt vorm Haus liegenden Garagen zu gelangen.

Mehr ästhetischen Ansprüchen folgten die Arbeiten in Haßmersheim. Am Standort unserer zukünftig größten Einzelinvestition erfolgte 2019 die Überarbeitung der Fassaden an den Wohngebäuden Goethestraße 4/6 und Ehrenmalstraße 60. Die bereits mit Vollwärmeschutz versehenen Fassaden wiesen erhebliche Verunreinigungen auf, sodass ein Neuanstrich erforderlich wurde. Im Jahre 2020 werden die restlichen Gebäude in Haßmersheim folgen und ebenfalls in frischem Glanz erstrahlen.



Haßmersheim, Goethestraße



Treppen und Außenanlage vor dem Haus „Gebhard“



Haus „Bonifazius“
nach der
Modernisierung
(s. S. 16)



Sanierungs- und
Modernisierungsobjekte
in der Ehrenmalstraße
und Bussestraße



PV-Anlagen Häuser „Rafael“ und „Gabriel“

Mieterstrom

Für die Verwertung des auf unseren Dächern erzeugten Solarstroms ist die hierfür gegründete Tochtergesellschaft Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH zuständig. Gesellschafter sind die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg, die WIRCON GmbH sowie unsere Genossenschaft als Mehrheitsgesellschafterin. Da Genossenschaften nur unter ganz bestimmten Bedingungen und mit großem Aufwand Mieterstrom zur Verfügung stellen dürfen, wurde diese Konstruktion gewählt, um gemeinsam mit dem Düsseldorfer Ökostrom-Anbieter Naturstrom eine entsprechende Versorgung gewährleisten zu können. Rund 30 Photovoltaik-Anlagen der Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH sowie einige der Genossenschaft selbst gehörende Anlagen liefern von unseren Dächern Ökostrom und tragen zur Entlastung der Umwelt und zur Reduzierung des CO2-Ausstosses bei.

Verwaltung Wohnungseigentum

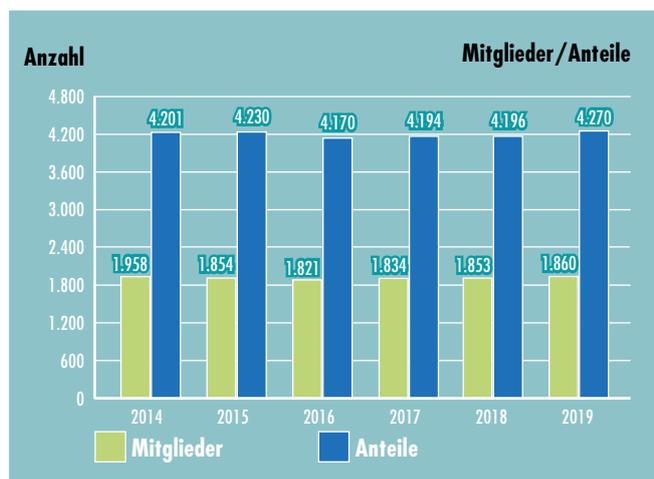
Am 31. Dezember 2019 war die Genossenschaft bei 15 Eigentümergemeinschaften mit 218 Wohnungen und 15 gewerblichen Einheiten als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG bestellt. Von den genannten Objekten befinden sich 48 Wohnungen und drei gewerbliche Einheiten im Eigentum der Genossenschaft.

Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am 31. Dezember 2019 667.757,75€ und die Gesamtsumme aller gezeichneten Anteile 683.200€. Die Mitglieder der Genossenschaft haften lediglich mit ihrem Geschäftsguthaben. Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 16.262,22€.

Die **Mitgliederbewegung** zum 31. Dezember 2019 stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Stand am Beginn des Geschäftsjahres	1.853	4.196
Zugang im Jahre 2019 durch		
Beitritt	79	195
Zeichnung weiterer Anteile		36
	1.932	4.427
Abgang im Jahre 2019 durch		
Kündigung	44	90
Tod	17	46
Ausschluss	7	14
Übertragung	4	7
Stand am Ende des Geschäftsjahres	1.860	4.270



Wirtschaftliche Verhältnisse

Vermögenslage

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

	31.12.2018		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	41.476	93,1	41.338	88,4
Umlaufvermögen	3.047	6,8	5.372	11,5
Rechnungsabgrenzungsposten	36	0,1	29	0,1
Gesamtvermögen	44.559	100	46.739	100
Rückstellungen	1.668	3,7	1.653	3,5
Verbindlichkeiten				
Langfristig (AV)	25.555	57,4	24.773	53,0
Sonstige Verbindlichkeiten und auszuschüttende Dividende	2.438	5,5	5.086	10,9
Reinvermögen	14.898	33,4	15.227	32,6
Reinvermögen am Jahresanfang	14.334		14.898	
Vermögenszuwachs	564	3,9	329	2,2

Im Bereich des Anlagevermögens überstiegen die Abschreibungen die durchgeführten Aktivierungen um 138 T€. Investitionen in die Bautätigkeit des Umlaufvermögens ergaben sich für acht Doppelhaushälften in Höhe von 2.077 T€. Die flüssigen Mittel erhöhten sich um 157 T€. Für die Finanzierung dieser Investitionen wurden im Geschäftsjahr zudem im Wesentlichen Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung der Tilgungen ergab sich eine Verminderung der langfristigen Verbindlichkeiten um 782 T€. Das **Eigenkapital** erhöhte sich durch den erzielten Jahresüberschuss. Im Ergebnis stieg das bilanzielle Eigenkapital um 329 T€ und beträgt 32,6 % der gesamten Vermögenswerte.

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

	31.12.2018		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben	682	1,5	689	1,5
Rücklagen	14.236	32,0	14.558	31,1
Rückstellungen	1.668	3,7	1.653	3,5
Fremdkapital	27.973	62,8	29.839	63,9
Gesamtkapital	44.559	100	46.739	100



Ertragslage

Die einzelnen Geschäftsbereiche trugen 2019 wie folgt zum **Gesamtergebnis** bei:

	2018	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1658	1.510	-148
Bauträgertätigkeit/ Immobilienverkäufe	-4	-2	+2
Betreuungstätigkeit	95	119	+24
Finanzwirtschaft	4	4	+/-0
Deckungsbeiträge	1.753	1.631	-122
Personal- und Sachaufwand der Verwaltung	1.251	1.366	+115
Betriebsergebnis	502	265	-237
Sonstiges Ergebnis	75	76	+1
Gesamtergebnis	577	341	-236
Körperschaftsteuer	0	0	+/-0
Jahresüberschuss	577	341	-236

Die Ertragssituation im Jahr 2019 zeigte sich im Vorjahresvergleich rückläufig. Dies resultiert im Wesentlichen aus deutlich gestiegenen Aufwendungen für Instandhaltung im Bereich der Hausbewirtschaftung. Die Abschreibungen erhöhten sich aufgrund der durchgeführten Aktivierungen. Das erreichte positive Gesamtergebnis übertraf den Ansatz des Wirtschaftsplans.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 2.842 T€ im Jahr 2019 gegenüber 2.022 T€ im Vorjahr. Nach Abzug des Cashflow aus der Investitionstätigkeit von -1.539 T€ (Vorjahr -1.752 T€) und des Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von -1.146 T€ (Vorjahr -820 T€) ergibt sich eine zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds in Höhe von 157 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 726 T€. Girokredite wurden 2019 praktisch nicht in Anspruch genommen.

Organisation

Innerhalb der Belegschaft unserer Genossenschaft fanden im Berichtsjahr 2019 keine Veränderungen statt. Weder personell noch im Stellenumfang änderte sich die Organisationsstruktur: Acht Vollzeit- und vier Teilzeitkräfte sowie eine Auszubildende sind in unserem Unternehmen tätig. Der geschäftsführende Vorstand in Vollzeit sowie das nebenamtliche Vorstandsmitglied leiten die Genossenschaft. Vertreten wird diese nach außen entweder gemeinschaftlich durch die Vorstandsmitglieder oder durch je ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit dem Leiter des Rechnungswesens, dem 2017 Gesamtprokura verliehen wurde. Zwei Vollzeitstellen sind dem Regiebetrieb für die Gebäude- und Wohnungsunterhaltung zugeordnet. Im Rahmen von geringfügigen Nebentätigkeiten sowie auf Stundenbasis werden für Hausmeistertätigkeiten in einigen Häusern Aushilfskräfte eingesetzt. Im Laufe des Jahres 2019 wurden entscheidende Weichen für die Weiterentwicklung der betriebsinternen Organisation gestellt. Eine Personal- und Strategiekommision des Aufsichtsrates befasste sich gemeinsam mit dem Vorstand mit der Konzepterarbeitung ab dem Spätjahr 2020, wenn der aktuelle Geschäftsführende Vorstand in Ruhestand tritt. Abgeschlossen wurden die Überlegungen und Diskussionen mit dem Beschluss, Herrn Jens Naser ab dem 01.09.2020 zum Geschäftsführenden Vorstand zu bestellen. Drei Monate wird er danach gemeinsam als hauptamtliches Vorstandsmitglied mit Dr. Klaus-Dieter Roos tätig sein. Dieser wechselt ab dem 01.12.2020 ins Nebenamt, in dem das Vorstandsmitglied Peter Maurus weiterhin verbleiben wird. Die Auszubildende des Unternehmens beendet im Sommer 2020 ihre Qualifikation

T€

Kapitalentwicklung





in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und wird danach die Stelle in der Vorstandsassistenz übernehmen. Die dort bisher tätige Frau Alexandra Cafuta übernimmt fortan Aufgaben als Verwaltungsleiterin unserer Genossenschaft. Wie in der Vergangenheit wird auch zukünftig die qualifizierte Bearbeitung aller Aufgabenfelder unseres Unternehmens sichergestellt sein. Parallel zur Erarbeitung des Personal- und Organisationskonzeptes erfolgte im Laufe des Jahres 2019 eine Veränderung unserer Öffnungszeiten. Diese wurden auf drei Wochentage reduziert, ohne die telefonische oder Erreichbarkeit über Mails zu verändern. Es soll damit sichergestellt werden, dass durch Konzentration des Publikumsverkehrs auf diese Tage oder durch zusätzliche Terminvergabe die Sachbearbeitung in der gebotenen Diskretion, aber auch möglichst zügig erledigt werden kann. Intensive Vorbereitung ermöglicht es dabei, die immer höher werdenden bürokratischen Anforderungen zu erfüllen. Insbesondere vor dem Hintergrund der sich während der Berichterstellung gerade auf dem Höhepunkt befindlichen Corona-Epidemie erweist sich diese Strategie als richtig und angemessen.

Am 7. Oktober fand die Mitgliederversammlung des Jahres 2019 wiederum im Kultur- und Tagungszentrum „Alte Mälzerei“ statt. Der Aufsichtsratsvorsitzende Thomas Flicker wickelte die Tagesordnung zügig und in bestem Einvernehmen mit den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Veranstaltung ab. Alle Beschlüsse fielen einstimmig. Als Kernpunkte der Veranstaltung lieferten Vorstand und Aufsichtsrat ihre Berichte ab, die von der Mitgliederversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen wurden. Dem Jahresabschluss stimmte die Versammlung genauso zu, wie dem Gewinnverteilungsvorschlag, der wiederum eine Dividendenausschüttung in Höhe von 3 % vorsieht. Beschlossen wurde die Einstellung entsprechender Beträge in die freie und in die gesetzliche Rücklage. Henning Schulz verlas als Mitglied des

Prüfungsausschusses den Bericht des vbw für die Jahresprüfung 2017 und konnte erläutern, dass es keine Beanstandungen gab.

Peter Stammer, Vorstandsvorsitzender des Siedlungswerks Baden e.V. und Mitglied im Vorstand des vbw, hatte auch 2019 Gelegenheit gefunden, an unserer Mitgliederversammlung teilzunehmen und über aktuelle Entwicklungen im Verband, der Wohnungswirtschaft sowie im Siedlungswerk Baden zu berichten. Seinem Antrag auf Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat folgte die Mitgliederversammlung einstimmig.

Wahlen zum Aufsichtsrat standen 2019 nicht an. Das Gremium verbleibt in seiner derzeitigen Zusammensetzung.

Somit bildete den Abschluss und Höhepunkt der Mitgliederversammlung die Ehrung von insgesamt 32 Mitgliedern für langjähriges Wohnen bei unserer Genossenschaft. Vorgenommen wurde diese von Vorstandsmitglied Peter Maurus, der nicht nur die Namen der zu Ehrenden bekanntgab, sondern auch Präsenten unserer Genossenschaft überreichte. Insgesamt konnte er 20 Mieterinnen und Mieter für 20-jähriges Wohnen, sechs für eine 30-jährige Wohndauer, ein Mitglied für 40 Jahre und fünf Bewohnerinnen und Bewohner für deren 50-jährige Wohndauer auszeichnen. Diese fünf Mieterinnen und Mieter wurden mit einem Gutschein für einen Monat mietfreies Wohnen belohnt. Peter Maurus erbat die weitere Treue zu unserer Genossenschaft, dankte für die bisherige und versicherte, dass unser Unternehmen auch weiterhin alles tut, um attraktiven Wohnraum zu erschwinglichen Mieten zur Verfügung zu stellen. Mit dem obligatorischen Gruppenbild sowie dem gemeinsamen Abendessen am Buffet endete die Mitgliederversammlung 2019.

Chancen-/Risikobericht und Ausblick

Innerhalb unserer Genossenschaft bestehen eine Reihe von Kontrollsystemen, um wirtschaftliche Gefahren möglichst frühzeitig erkennen und in geeigneter Form reagieren zu können. Daneben bedient sich die Genossenschaft interner und externer Prüfungen, die dazu dienen, die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und Vorschriften sicherzustellen, vorausblickend aber auch Gefährdungssituationen zu erkennen und zu beseitigen. Oberste Priorität hat nach wie vor die periodenweise Auswertung aller Tätigkeitsfelder unserer Genossenschaft. Im Mittelpunkt steht dabei die Miethausbewirtschaftung, betrachtet werden aber auch die anderen Geschäftsbereiche sowie die Entwicklung des Modernisierungs- und Instandhaltungsplanes vor dem Hintergrund des beschlossenen Wirtschaftsplanes. Über diese Ergebnisse wird in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand berichtet. Anhand von Schaubildern und Tabellen erfolgt die Analyse, die jeweils bezogen auf einen Mehrjahreszeitraum von zehn Jahren. Hier konnten für das Wirtschaftsjahr 2019 wiederum erfreuliche und damit für die Zukunft risikolose Werte ermittelt werden. Beispielsweise für die Fluktuation innerhalb des Wohnungsbestandes von 6,6 %, einer Leerstandsquote von 0,6 % oder bestehenden Mietforderungen aus laufenden oder beendeten Mietverträgen in gegenüber dem Vorjahr kaum veränderter Höhe. Bestandteil dieser quartalsmäßigen Analysen ist auch der Abgleich mit dem aufgestellten Wirtschaftsplan durch Zwischenabschlüsse zum 30.06., nach Abschluss des dritten Quartals sowie monatsweise im Abschlussquartal des jeweiligen Jahres.

Hinweise auf wirtschaftliche Entwicklungen und gegebenenfalls negative Abweichungen ergeben sich durch Analysen im Rahmen des Unternehmensver-

gleichs. Hier stehen Wirtschaftsdaten auf Verbandsebene, für uns von noch größerer Bedeutung auf Ebene der Siedlungswerksgemeinschaft, zur Verfügung, die als sogenannte Benchmarks positive oder gegebenenfalls auch negative Entwicklungen erkennen lassen. Ein weiteres internes Kontrollsystem ist die monatliche, falls erforderlich auch wöchentliche, Liquiditätsplanung, um die Zahlungsbereitschaft unserer Genossenschaft jederzeit sicherzustellen. Diese betrifft zum einen die laufenden Einnahmen und Ausgaben, zum anderen aber auch das gesamte Darlehensmanagement mit den langfristigen Verbindlichkeiten. Die Entscheidung über die Aufnahme von neuen Darlehen, über Umschuldungen oder die Inanspruchnahme zinsverbilligter KfW-Mittel erfolgt stets vor diesem Hintergrund und nach Abfrage entsprechender Konditionen bei den mit uns zusammen arbeitenden Banken. Die bestehenden Darlehen reduzierten sich in ihrem Zins im abgelaufenen Jahr auf 1,62 % gegenüber dem Vorjahr mit 1,72 %. Betrachtet werden in diesem Zusammenhang auch die bestehenden Beleihungsreserven, um zukünftige Kreditbedarfe jederzeit erfüllen zu können. Ausreichende Reserven bestehen nach wie vor, die teilweise für die Finanzierung des Grunderwerbs sowie des Neubauvorhabens in Haßmersheim in Anspruch genommen werden. Bestandteil der Liquiditätsplanung ist ebenfalls die konsequente Überwachung des Zahlungsein- und Zahlungsausganges. Des Weiteren ein konsequentes Mahnwesen, um die Zahlungseingänge sicherzustellen. Die rasche Abwicklung von Eingangsrechnungen, um gegebenenfalls auch Skontoabzüge in Anspruch nehmen zu können, bleibt weiterhin Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Ein weiteres internes Kontrollsystem besteht in dem Risikomanagement-Handbuch, das 2009 für unsere Genossenschaft in Zusammenarbeit mit externen Prüfern eingerichtet wurde. Abteilungswise erfolgt dabei in jährlichem Rhythmus die Analyse, ob in Teilen der wirtschaftlichen Betätigung Risiken neu entstehen oder bestehende wachsen.



Die Bewertung in „geringe, mittlere oder hohe“ Risiken orientiert sich an vorgegebenen Kennzahlen und wird auf die jeweiligen Bilanzwerte bezogen. Grundlage sind Vergleichswerte der baden-württembergischen oder auch gesamtdeutscher Wohnungsunternehmen, die in jeweils vergleichbare Größenklassen eingeteilt sind. Bestehen für unsere Genossenschaft meist „geringe“ Risiken in den einzelnen Tätigkeitsfeldern, so stellt das Bauträgergeschäft möglicherweise ein etwas erhöhtes, also „mittleres“ Risiko dar. Vor dem im Jahre 2019 hauptsächlich abgewickelten Vorhaben im Neubaugebiet „Mittel“ wurde diesen Überlegungen Rechnung getragen und die Marktsituation bzw. Vermarktbarkeit der acht Einheiten vor der Entscheidung überprüft. Auch für zukünftige Bauträgermaßnahmen werden vor Maßnahmebeginn intensive Wirtschaftlichkeitsberechnungen angestellt, die Marktsituation genauestens eruiert und erst nach Sicherstellung der Vermarktbarkeit entsprechende Entscheidungen getroffen. Aktuell scheinen im Bauträgergeschäft eher Chancen zu bestehen. Die Vermarktungssituation ist günstig, da auch im ländlichen Raum noch immer entsprechende Nachfrage besteht. Insofern soll zukünftig versucht werden, durch das Bauträgergeschäft zusätzliche Erlöse zu generieren. Eine Reihe externer Partner begleiten unsere Genossenschaft und unterstützen diese bei der Risikoabschätzung und -minimierung. Die jährlich durchgeführten Prüfungen des vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, beleuchten nicht nur die ordnungsgemäße und sachgerechte Erfüllung aller genossenschaftlichen Pflichten, sondern auch die Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben. Durch Vergleich mit anderen Unternehmen und gegebenenfalls Hinweise auf Abweichungen würden Risiken frühzeitig angesprochen, sodass Gegenmaßnahmen möglich sind. Bisher hat es seitens der Verbandsprüfungen keine Beanstandungen gegeben. Dasselbe gilt für die jährlich im Auftrag des Aufsichtsrates durchgeführten Überwachungsprü-

fungen der WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH. 2019 erfolgte eine Analyse zur Erfüllung sämtlicher Steuererklärungspflichten. Es gab keine Beanstandungen. Hinweise zu Vereinfachungen oder noch optimaleren Verfahren wurden gegeben. Neben der Beauftragung der jährlichen Überwachungsprüfung wird das Aufsichtsratsgremium durch eigene Prüfungen aktiv, die dem eigens gebildeten Prüfungsausschuss übertragen sind. Neben der Prüfung des jeweiligen Jahresabschlusses erfolgt auch eine intensive Erörterung des Prüfungsberichtes der WTS sowie der intern durchgeführten Kontrollen. Die Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben, seien es die Regelungen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KontraG), die Datenschutzgrundverordnung oder auch die Regeln zum ethischen Wirtschaftsverhalten, so genanntes „Compliance“, ist damit sichergestellt.

Um das Risiko einer Unterversicherung oder eines fehlenden Versicherungsschutzes in bestimmten Unternehmensbereichen zu entgehen, ist ein Versicherungsmakler schon seit mehreren Jahren beauftragt und für unsere Genossenschaft tätig. Diesem obliegt nicht nur die Auswahl geeigneter und im Preis-Leistungsverhältnis optimaler Versicherungsgesellschaften, sondern auch die jährliche Überprüfung, ob die bestehenden Versicherungen angemessen und allumfänglich sind. Risiken bezüglich falscher, zu niedriger oder nicht den Anforderungen entsprechender Versicherungen bestehen in unserem Unternehmen nicht.

Für in hohem Maße anlagegeprägte Unternehmen wie Baugenossenschaften mit häufig älterem Wohnungsbestand besteht möglicherweise das Risiko eines Instandhaltungstaus. Ob ein solches für unsere Genossenschaft besteht, wird jährlich durch das seit 2005 zur Verfügung stehende elektronische Programm „AnalysSuite“ überprüft. In diesem sind Parameter über den bautechnischen Zustand aller Gebäude hin-

terlegt. Bis zu 25 Parameter beschreiben den Gebäudezustand und geben Kostenrahmen für im Falle von notwendigen Modernisierungsmaßnahmen für die Einzelgewerke an. Die Steigerung der Baukosten wird hierbei genauso berücksichtigt, wie die allgemeine Preisentwicklung. Die somit ermittelten „Sanierungskosten“ können jedoch nur als Orientierungsrahmen dienen, da die tatsächlich für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufzuwendenden Beträge stets höher sind. Dies liegt vor allem an der Tatsache, dass nicht nur die mathematisch beschriebenen, den einzelnen Gewerken zuzuordnenden Instandhaltungsarbeiten ausgeführt werden, sondern meist weitergehende, die Qualität der Wohngebäude verbessernde Arbeiten erfolgen. Außerdem sind Verbesserungen der Bausubstanz, zum Beispiel in Form der Nachrüstung von Aufzügen, der Einbau hoch effizienterer Heizungen oder aber auch die Umgestaltung von Erreichung mehr Barrierefreiheit, nicht im System hinterlegt. AnalysSuite weist für das Jahr 2019 einen „Instandhaltungsstau“ von 2.159.000 Euro aus. Im Vorjahr betrug dieser Wert 2.282.000 Euro, sodass rein rechnerisch lediglich ein Instandhaltungsstau von rund 123.000 Euro „abgearbeitet“ wurde. Tatsächlich sind rund 1,6 Millionen Euro in Modernisierungsmaßnahmen geflossen, somit das Dreizehnfache des „theoretisch“ ermittelten Wertes. Die oben beschriebenen „Umfeldverbesserungen“ sind für diesen enormen Kostenunterschied verantwortlich. Des Weiteren kann die Gesamtsumme des sogenannten „Instandhaltungsstaus“ tatsächlich nicht als solcher bezeichnet werden, da 575.000 Euro hiervon auf energetische Verbesserungsmaßnahmen entfallen, ein Anteil von 27 %. Energetische Verbesserungen, die auch zukünftig das erklärte Ziel in der Geschäftspolitik unserer Genossenschaft sind, können jedoch nicht als „Instandhaltungsstau“ gewertet werden. Ein Risiko besteht in dieser Hinsicht innerhalb unserer Genossenschaft somit nicht. Neue, bisher unbekannte Risiken können sich aufgrund des seit Anfang 2020

weltweit ausgebreiteten Corona-Virus ergeben. Gab es bisher bereits deutliche Einschnitte im sozialen und im Wirtschaftsleben, so ist noch nicht erkennbar, in welchem Umfang Wohnungsgenossenschaften wie uns Unternehmen betroffen, sind. Zu nennen sind beispielsweise Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder die notwendige Verschiebung von Bauprojekten. Unter Umständen besteht das Risiko von Kostensteigerungen durch weitere Verzögerung. Von Mietausfällen in größerem Umfang, die auf die Corona-Pandemie zurückzuführen sind, blieb unsere Baugenossenschaft Familienheim Mosbach bisher verschont, jedoch kann es auch hier zu Veränderungen kommen. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn eine weitere Pandemiewelle weltweit ausbricht. Geschwindigkeit und Entwicklung der Corona-Krise machen es nahezu unmöglich, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen.



Prognosebericht

Wie im Vorjahr kann an dieser Stelle auch für 2019 von einem guten Jahresergebnis berichtet werden. Die Ansätze des Wirtschaftsplanes wurden erfüllt bzw. positiv übertroffen und auch für den Plan 2020 zeichnet sich eine ähnlich positive Entwicklung ab. Dem Aufsichtsrat wurde hierüber bereits berichtet. Unabhängig von der aktuell grassierenden Corona-Epidemie und den noch nicht absehbaren wirtschaftlichen Folgen sollte auch 2020 ein zufriedenstellendes Ergebnis entstehen. Die Ansätze für das nächste Wirtschaftsjahr wurden unter Berücksichtigung der aktuell noch immer bestehenden Preissteigerungen vorgenommen. Eingeplant ist ebenfalls eine moderate Mieterhöhung im gesamten Wohnungsbestand. Inwieweit ausbleibende Mietzahlungen aufgrund der Corona-Pandemie die voraussichtlichen Mietmehr Erlöse konterkarieren, muss sich zeigen. Bis zum Zeitpunkt der Berichtserstellung waren keine größeren Gefahren in dieser Hinsicht erkennbar. Auch die Zahl der im Zuge von Wohnungswechseln notwendig werdenden Instandhaltungen und Modernisierungen dürften im Rahmen bleiben, auch wenn die exakte Ermittlung im Vorhinein nicht möglich ist. Die Kosten für energetische Modernisierungen sind genauso refinanziert wie die angesetzten Personal- und Sachkosten. Auch 2020 werden zinsverbilligte KfW-Kredite in Anspruch genommen, um die Liquidität sicherzustellen. Ausreichende Beleihungsreserven bestehen nach wie vor. Ein Teil davon wird voraussichtlich für die Finanzierung des Neubauvorhabens von 44 Mietwohnungen in Haßmersheim benötigt. Die zwischenzeitlich abgeschlossene Bauträgermaßnahme von acht Einheiten im Neubaugebiet „Mittel“ in Mosbach und die hierbei generierten Erträge aus dem Bauträgergeschäft tragen zur Finanzierung bei. Ein Liquiditätsrisiko wird genauso wenig in der Zukunft gesehen, wie die Gefahr von Mietausfällen in größerem Umfang. Nach wie vor wird ein konsequentes Mahnwesen betrieben, um

drohende Ausfälle rasch zu erkennen. Falls sich die Wirtschaftlichkeit einer weiteren Bauträgermaßnahme im Neubaugebiet „Mittel“ abzeichnet, werden dort möglicherweise fünf weitere Einheiten realisiert. Die entsprechenden Entscheidungen hierzu fallen im Laufe des Jahres 2020. Insgesamt besteht für unsere Genossenschaft weiterhin eine ausreichende Sicherheit, dass sie unverändert in der Lage ist, ihre satzungsgemäßen Aufgaben ordnungsgemäß und in vollem Umfang zu erfüllen sowie ihren Zahlungspflichten nachzukommen.

Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres und bis zur Erstellung dieses Berichtes sind Vorgänge von besonderer Bedeutung nicht eingetreten. Auf mögliche wirtschaftlich negative Auswirkungen der Corona-Pandemie wird auch an dieser Stelle hingewiesen, ohne die konkreten Ergebnisse zum heutigen Zeitpunkt abschätzen zu können.

Schlussbemerkungen

Als Genossenschaft und größter Anbieter von Wohnungen im hiesigen Raum widmet sich unser Unternehmen im Alltagsgeschäft dem gesamten Aufgabenportfolio der Wohnungswirtschaft. Die Verwaltung unseres eigenen Mietwohnungsbestandes steht für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Zentrum und bildet den wirtschaftlichen Schwerpunkt des Betriebes. Neben der Mietraumbewirtschaftung erfolgt jedoch auch die intensive Betreuung unserer Wohneigentümergeinschaften und die Wohnungsverwaltung für Dritte. Auch das Bauträgergeschäft gewann in den letzten beiden Jahren wiederum an Bedeutung durch die Erstellung von vier Doppelhäusern im Neubaugebiet „Mittel“. Technische und verwaltungsmäßige Vorgaben sowie die Flut an Gesetzen und Vorschriften verkomplizieren die tägliche Arbeit. Diese wird jedoch mit großem Engagement und hoher Fachkompetenz in den einzelnen Abteilungen unseres Hauses erledigt. Selbst wenn im ein oder anderen Fall nicht jeder Wunsch sofort oder voll umfänglich erfüllt werden kann oder die ein oder andere Sorge nicht gänzlich zu zerstreuen ist, leistet die Belegschaft der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach gute Arbeit. Hierfür und für das tägliche Engagement gilt an dieser Stelle unser Dank.

Die Verbände der Wohnungswirtschaft auf Landes- und auf Bundesebene unterstützen ihre Mitglieder durch Rat und Tat. Dasselbe gilt für eine Reihe von Dienstleistungsunternehmen, Banken, Versicherungen und Beratern. Auch mit allen unseren Handwerksbetrieben, mit den Planern, Ingenieuren und Sachverständigen verbindet uns seit vielen Jahren eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Diese Verbindungen sind es, welche bei der täglichen Arbeit hilfreich und förderlich sind, sodass hierfür nicht nur Dank auszusprechen, sondern auch der

Hoffnung Ausdruck zu verleihen ist, dass die Verbundenheit auch zukünftig Bestand haben wird.

Bestand hatte in der Vergangenheit stets ein ausgesprochen vertrauensvolles Verhältnis zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. In gegenseitigem Vertrauen werden die notwendigen Beschlüsse herbeigeführt. Sie fallen nach ausführlicher Information und konstruktiver Diskussion ausnahmslos in breitem Konsens. Hierfür gilt den Mitgliedern des Aufsichtsratsgremiums aufrichtiger Dank.

Das Siedlungswerk Baden e.V. bietet ein gut funktionierendes Netzwerk für Austausch, Informationsvermittlung, kritische Diskussion, vor allem aber auch freundschaftliche Unterstützung und Hilfestellung. Dies gilt bei allen Fragen der Wohnungswirtschaft, die in unterschiedlicher Ausprägung in Stadt und Land, in Groß- und Kleinstädten oder auch in großen, mittleren und kleinen Genossenschaften auftreten. Unser Unternehmen fühlt sich in diesem Verbund nach wie vor geborgen und wird weiterhin am Erhalt und der Weiterentwicklung des Siedlungswerks Baden nach Kräften mitwirken. Dasselbe Engagement werden alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der Aufsichtsrat und der Vorstand unserer Genossenschaft an den Tag legen, um auch zukünftig alle Aufgaben, die durch Mieterinnen und Mieter, Mitglieder und Interessenten unserer Genossenschaft gestellt werden, zu erfüllen. Auch die aktuell grassierende Coronapandemie werden wir durch geeignete Maßnahmen hoffentlich unbeschadet überstehen und gestärkt aus der Krise hervorgehen.

Mosbach, im Mai 2020

Dr. Klaus-Dieter Roos

Peter Maurus

Vorstand

Es besteht ein Vertrauensverhältnis zwischen
Mitarbeitern, Vorstand und Aufsichtsrat.



Bericht des Aufsichtsrates

Wie im Bericht des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen vom 31. Oktober 2019 festgehalten, ist „... der Aufsichtsrat seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen“ ordnungsgemäß für das Jahr 2018 nachgekommen. Das Gremium hofft zuversichtlich, dass diese Bestätigung auch für das Geschäftsjahr 2019, dessen Bericht hier zugrunde liegt, erteilt wird. Mit dem erforderlichen Engagement hat sich der Aufsichtsrat den gegebenen Verpflichtungen gewidmet, um nach § 21 Abs. 1 unserer Satzung „...den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen,“ seine Rechte und Pflichten sind hierzu durch Gesetz und Satzung festgelegt. Wir haben nach unserer festen Überzeugung die hierfür notwendigen Maßnahmen ergriffen und alle erforderlichen Beschlüsse gefasst. Dies geschah in insgesamt vier regulären gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand. Außerdem tagte am 24. Juni 2019 der aus Mitgliedern des Aufsichtsrates gebildete Prüfungsausschuss. Regelmäßig wurde das Gremium dabei über die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer Genossenschaft informiert und erhielt in tabellarischer sowie graphisch aufgearbeiteter Form Kenntnis vom Einnahmen- und Ausgabenstand zum jeweiligen Zeitpunkt, zur Umsetzung des Modernisierungs- und Instandhaltungsplanes sowie über Einzelheiten zur Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Mietwohnungsbestandes. Wurde in der ersten gemeinsamen Zusammenkunft der Wirtschaftsplan mit beinhaltetem Instandhaltungsplan beschlossen, so erfolgte im Jahresverlauf in den einzelnen Sitzungen die Beleuchtung und Analyse des jeweils aktuellen Standes und der Ausblick auf die weitere Entwicklung sowie das voraussichtliche Gesamtjahresergebnis. Informiert wurde das Gremium ferner über die Ergebnisse der Überwachungsprüfung der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart, deren Untersuchung die Pflicht

zur Erfüllung von Steuerklärungspflichten zum Inhalt hatte. Wesentlicher Bestandteil der Sitzungen des Jahres 2019 waren Beratungen und Entscheidungen zum Personalkonzept unserer Genossenschaft, insbesondere vor dem Hintergrund der zum Jahresende 2020 anstehenden Veränderungen in der Position des Geschäftsführenden Vorstandes. Rechtzeitig sollten die Weichen für die Nachfolge von Dr. Klaus-Dieter Roos gestellt werden. Eine Personal- und Strategiekommission erarbeitete hierzu unter Beteiligung der Vorstände Dr. Roos und Maurus entsprechende Pläne, die in den Sitzungen am 24.06., am 09.09. sowie am 02.12.2019 ausführlich diskutiert und schließlich beschlossen wurden. Ergebnis dieses Entscheidungsprozesses war die Wahl von Jens Nesper, dem bisherigen Prokuristen und Leiter des Rechnungswesens unserer Genossenschaft zum Geschäftsführenden Vorstand ab dem 1. September 2020. Genau wie zum Personalkonzept waren auch die Entscheidungen zu allen weiteren Fragestellungen, beispielsweise dem Erwerb von Grundstücken im Neubaugebiet „Nord III“ in Haßmersheim durch aussagekräftige Vorlagen, stets vollständige Statistiken und graphische Präsentationen vom Vorstand vorbereitet. Auch in diesem Punkt teilt der Aufsichtsrat die Auffassung der Verbandsprüfer, die im genannten Prüfungsbericht dem Gremium eine ausreichende Information attestieren. Bemerkenswert ist für die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, dass die Entscheidungen nahezu alle einstimmig, stets aber in größtem Einvernehmen und nach ausführlicher Diskussion getroffen wurden.

Ohne Diskussion nahm der Aufsichtsrat das Ergebnis der Prüfungen des vbw für das Geschäftsjahr 2018 zur Kenntnis. Die Bekanntgabe erfolgte in der Sitzung am 02.12.2019. Seitens der Verbandsprüfer gab es genauso wenig Beanstandungen oder Prüfungsbemerkungen, wie dies nach der Tätigkeit des Prüfungsausschusses am 24.06.2019 der Fall war. Für den Aufsichtsrat ist somit festzuhalten, dass wir

den nach § 38 des Genossenschaftsgesetzes übertragenen Verpflichtungen uneingeschränkt nachkommen konnten.

Zusätzliche Informationen für unser Gremium erfolgten in einer Besichtigungsfahrt am 13.12.2019, in deren Verlauf abgeschlossene, derzeit aktuelle, aber auch zukünftige Projekte in Augenschein genommen werden konnten.

Am 07.10.2019 fand im Kultur- und Tagungszentrum „Alte Mälzerei“ die Mitgliederversammlung statt. Die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat wurden von der Versammlung einstimmig zur Kenntnis genommen. Genauso einmütig erfolgte die Genehmigung des Jahresabschlusses sowie die Entscheidung über die Verwendung des Bilanzgewinns. Auch für dieses Geschäftsjahr hat sich die Mitgliederversammlung für die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 3 % ausgesprochen. Die Entlastung der Organe der Genossenschaft war eine Formsache und wurde vom Vorstandsvorsitzenden des Siedlungswerks Baden e.V., Peter Stammer, beantragt. Sie erfolgte ebenfalls einstimmig, sodass auch für das Jahr 2019 über eine gelungene und in guter Atmosphäre abgewickelte Hauptversammlung berichtet werden kann.

Die Teilnahme der Mitglieder unseres Aufsichtsrates an der Ettlinger Schlosstagung am 17.10.2019 kann als weiterer Höhepunkt wohnungswirtschaftlicher Veranstaltungen gewertet werden. Wetterexperte und TV-Moderator Sven Plöger hielt ein beeindruckendes Referat über den Klimawandel und die zur Vermeidung weiterer Umweltzerstörung notwendigen Maßnahmen. Rund 100 Teilnehmer aus den unterschiedlichsten Genossenschaften des Siedlungswerks Baden sowie befreundeter Verbände und Institutionen waren an diesem Tag zu Gast im Ettlinger Schloss, das seit vielen Jahren Kulisse und beste Atmosphäre für diese hochkarätige Veranstaltung bietet.

Unsere Genossenschaft, dies ist die feste Überzeugung des Aufsichtsrates, ist nach wie vor auf einem sehr guten Weg und für eine positive Zukunft gerüstet. Die Ausführungen des Vorstandes in diesem Bericht teilen wir vorbehaltlos und bedanken uns für ein weiteres Jahr des hervorragenden Engagements von Vorstand sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft. Dr. Klaus-Dieter Roos und Peter Maurus haben sich wiederum mit hohem Sachverstand für die Interessen und die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft eingesetzt. Dies gilt in gleichem Umfang für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ohne deren tägliches Engagement die erzielten Erfolge nicht möglich gewesen wären. Mit großer Zuversicht blicken wir der Zukunft entgegen, auch wenn zum Zeitpunkt der Berichterstellung das Ende der Corona-Krise noch nicht absehbar und ihr Ausgang sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen noch nicht abschätzbar sind. Zu dieser aktuellen und nicht vorhersehbaren Entwicklung wurden seitens unseres Unternehmens ebenfalls Entwicklungen eingeleitet und Maßnahmen ergriffen, um gesundheitliche und wirtschaftliche Schäden zu vermeiden. Letztlich macht uns auch der Beschluss über das zukünftige Personalkonzept unserer Genossenschaft und die Wahl von Jens Nesper zum zukünftigen Vorstand zuversichtlich. Die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit in den Gremien unserer Genossenschaft sowie mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wird uns dabei auch bei den vor uns liegenden Aufgaben helfen.

Mosbach, im Mai 2020.

Thomas Flicker

Vorsitzender





Bilanz

**Gewinn- und
Verlustrechnung**

**Anhang
Jahresabschluss
2019**



Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		15.809,00	14.982,18
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.562.156,02		37.419.665,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.178.111,51		3.438.726,51
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	237.700,00		261.117,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.427,00	41.167.784,53	21.789,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	14.462,57		14.462,57
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	139.083,75		139.083,75
3. Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
4. Andere Finanzanlagen	1.050,00	154.597,32	1.050,00
Anlagevermögen insgesamt		41.338.190,85	41.476.267,03
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	306.514,78		306.514,78
2. Bauvorbereitungskosten	108.236,51		99.263,18
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.823.079,35		745.666,64
4. Unfertige Leistungen	1.640.980,48		1.568.518,38
5. Andere Vorräte	58.126,31	4.936.937,43	46.936,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.529,17		14.456,23
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.159,84		18.623,08
3. Sonstige Vermögensgegenstände	34.953,77	58.642,78	27.461,97
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		376.405,46	219.170,58
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		354,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	28.580,00	28.580,00	36.027,00
Bilanzsumme		46.738.756,52	44.559.259,25

Passivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	21.580,03		28.231,71
2. der verbleibenden Mitglieder	667.757,75	689.337,78	653.904,66
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 16.262,22 € (Vorjahr 17.455,34 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.752.000,00		1.712.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 40.000,00 € (Vorjahr 80.000,00 €)			
2. Andere Ergebnisrücklagen	12.450.000,00	14.202.000,00	11.950.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 500.000,00 € (Vorjahr 300.000,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	54.202,36		77.084,90
2. Jahresüberschuss	341.339,75		577.003,92
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	40.000,00	355.542,11	80.000,00
Eigenkapital insgesamt		15.246.879,89	14.918.225,19
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.437.969,00		1.422.729,00
2. Sonstige Rückstellungen	215.450,00	1.653.419,00	245.300,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.799.155,21		24.833.339,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		747.261,22
3. Erhaltene Anzahlungen	4.622.246,82		1.864.413,50
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.378,53		7.890,09
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.360,00		4.874,47
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	316.543,84		445.728,36
7. Sonstige Verbindlichkeiten	55.898,76	29.811.583,16	44.979,46
davon aus Steuern 27.202,49 € (Vorjahr 18.652,11 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 5.960,72 € (Vorjahr 4.947,77 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		26.874,47	24.518,50
Bilanzsumme		46.738.756,52	44.559.259,25



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.433.808,24		6.386.135,15
b) aus Betreuungstätigkeit	47.841,20		49.175,20
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	125.836,55	6.607.485,99	103.910,19
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.158.848,14	648.551,83
3. Sonstige betriebliche Erträge		79.762,32	80.703,29
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	2.912.254,41		2.618.301,08
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.088.219,49		707.521,07
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.025,50	5.001.499,40	1.039,18
5. Rohergebnis		3.844.597,05	3.941.614,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	718.522,45		659.040,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	266.849,67	985.372,12	230.617,55
davon für Altersversorgung: 125.460,89 € (Vorjahr 99.645,13 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.619.852,64	1.579.960,50
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		312.273,79	265.666,54
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.133,51		2.117,76
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	487,99	2.621,50	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		452.834,77	495.923,19
davon Zinsaufwand für Pensionsrückstellungen: 43.819,00 € (Vorjahr 50.109,00 €)			
12. Ergebnis nach Steuern		476.885,23	712.523,40
13. Sonstige Steuern		135.545,48	135.519,48
14. Jahresüberschuss		341.339,75	577.003,92
15. Gewinnvortrag		54.202,36	77.084,90
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		40.000,00	80.000,00
Bilanzgewinn		355.542,11	574.088,82

Anhang Jahresabschluss 2019

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. Das Gliederungsschema wurde um die Posten Andere Finanzanlagen, Verbindlichkeiten aus Vermietung und Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit erweitert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Größenabhängige Erleichterungen für kleine Unternehmen im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert fortgeführt.

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, linearen **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 einem Wohnhaus die Restnutzungsdauer auf 40 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, 9,09 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 31.12.2018 vorhandenen **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurde planmäßig weitergeführt. 2019 angeschaffte Vermögensgegenstände unter 800€ 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.

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 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 (2018G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungzinssatz von 2,75 % (Stand am Monatsende November 2019, 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 2,75 % beruht auf einem 10-Jahresdurchschnitt. Der Unterschiedsbetrag zu der Pensionsrückstellung, die auf dem alten Zinssatz von 2,00 % (7-Jahresdurchschnitt) basiert, beträgt 96.319,00 € (Vorjahr: 99.546,00 €). Dieser Betrag unterliegt einer Ausschüttungssperre.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Bei den **Mietforderungen** wurde eine Pauschalwertberichtigung von 9.000,00 € aktiv abgesetzt. Bei den übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bestehen keine erkennbaren Risiken.

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

	Insgesamt (Vorjahr) €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr €
Forderungen aus Vermietung	15.529,17 (14.456,23)	1.105,30 (1.465,30)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.159,84 (18.623,08)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	34.953,77 (27.461,97)	0,00 (0,00)
	58.642,78 (60.541,28)	1.105,30 (1.465,30)

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	Restlaufzeit	davon	Davon gesichert	Art der Sicherung	
	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre			
	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.799.155,21 (24.833.339,46)	2.341.589,38 (1.491.013,91)	22.457.565,83 (23.342.325,55)	15.769.701,98 (17.199.774,27)	24.799.155,21 (24.833.339,46)	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (747.261,22)	0,00 (18.560,33)	0,00 (728.700,89)	0,00 (656.729,49)	0,00 (747.261,22)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	4.622.246,82 (1.864.413,50)	4.622.246,82 (1.856.913,50)	0,00 (7.500,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.378,53 (7.890,09)	16.378,53 (7.890,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.360,00 (4.874,47)	1.360,00 (4.874,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	316.543,84 (445.728,36)	316.543,84 (445.728,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	55.898,76 (44.979,46)	54.789,12 (43.801,14)	1.109,64 (1.178,32)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	29.811.583,16 (27.948.486,56)	7.352.907,69 (3.868.781,80)	22.458.675,47 (24.079.704,76)	15.769.701,98 (17.856.503,76)	24.799.155,21 (25.580.600,68)	Grundpfandrechte

Die **erhaltenen Anzahlungen** betreffen in Höhe von 1.869.938,00€ Betriebskostenvorauszahlungen (Vj. 1.854.413,50€) und in Höhe von 2.752.308,82€ Käuferanzahlungen (Vj. 10.000,00€).



D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind Aufwendungen aus der Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen in Höhe von 43.819,00€ (Vj. 50.109,00€) enthalten.

E. Sonstige Angaben

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

Aus einem Generalunternehmervertrag für im Bau befindliche Objekte bestehen zum 31.12.2019 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich auf 2.450,0 T€. Dem gegenüber stehen Zahlungsverpflichtungen aus notariell beurkundeten Kaufverträgen.

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 1.443.536,54€.

Mietkautionen werden getrennt vom eigenen Vermögen der Gesellschaft auf einem Treuhandkonto verwaltet. Die von den Mietern gezahlten Kautionen einschließlich der verrechneten Zinserträge belaufen sich zum 31.12.2019 auf 262.007,90€ (Vorjahr: 197.941,68).

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

	Vollbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	4
Technische Mitarbeiter	2	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	2	3
	9	7

Mitgliederbewegung

	Anzahl der Mitglieder	Geschäfts- anteile
Ende 2018	1.853	4.196
Zugang 2019	79	231
Abgang 2019	72	157
Ende 2019	1.860	4.270

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 13.853,09€ erhöht. 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
Henning Schulz

Gewinnverteilungsvorschlag

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn 2019 von 355.542,11 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung von 3 %	
Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben	€ 19.909,54
Einstellung in die anderen Ergebnismrücklagen	€ 300.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	€ 35.632,57
	€ 355.542,11

Mosbach, 31. Mai 2020

Der Vorstand

Dr. Roos

Maurus

