GESCHÄFTSBERICHT

2018

Baugenossenschaft
Familienheim Bad Säckingen eG

Hilariusstraße 6
79713 Bad Säckingen

Telefon: (07761) 92 99 30
Fax: (07761) 92 99 40

Mail: info@bfh-bs.de
Internet: www.bfh-bs.de

AUF EINEN BLICK . . .

43,0 Mio. €	Bilanzsumme per 31.12.2018
510,5 T€	Jahresüberschuss 2018
395,0 T€	Einstellung in Ergebnisrücklagen
115,5 T€	Bilanzgewinn 2018
1.473	Mitglieder am 31.12.2018
2.278 Mio. €	Geschäftsguthaben
4 %	Dividendenausschüttung (Gewinnverwendungsvorschlag)

Allgemeine Wirtschaftslage

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftei creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, ist dieser Wert 2018 auf 67.597 gesunken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland hat von 20.140 im Jahr 2017 auf 19.302 im Jahr 2018 abgenommen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %.

Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5 %), Mauerarbeiten (+ 7,1 %) und Erdarbeiten (+ 6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+ 4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+ 7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+ 6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern,

was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+ 4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit null % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Die Baugenossenschaft

Von den 1.094 genossenschaftseigenen Mietwohnungen befindet sich der größte Teil mit 976 Einheiten in Bad Säckingen. In Wehr ist die Genossenschaft mit 114 Einheiten vertreten. Ein Streubesitz befindet sich in Murg mit vier Wohnungen.

Weiter befinden sich vier gewerbliche Einheiten im Eigentum der Genossenschaft. Davon sind zum Berichtszeitpunkt drei fremdvermietet und eine als Geschäftsstelle eigengenutzt.

Für 289 Einheiten in 15 Eigentümergemeinschaften hat das Unternehmen die nach dem Gesetz vorgeschriebene Verwaltertätigkeit übernommen.

Für die Baugenossenschaft Laufenburg wird die Geschäftsbesorgung erledigt. Vertragsgemäß betrifft dies die kaufmännische Buchführung und die Erstellung des Jahresabschlusses für 92 Wohnungen.

Bestandswohnungen

Seit nunmehr sechs Jahren ist ein Schwerpunkt unserer Instandhaltungstätigkeit die Sanierung von Leitungssträngen. Hierfür wurden im Berichtsjahr insgesamt über 508 T€ ausgegeben. Die wesentlichen Sanierungsmaßnahmen sind nachfolgend aufgeführt:

Objekt	*Kosten*
Krebsbachstr. 30-32 / Lindstr. 9-13	93.217 €
Neßlerstraße 2-12 / Schillerstraße 7-19	108.968 €
Rudolf-Graber-Straße 9-11	158.239 €
Zeppelinstraße 26	7.809 €
Zeppelinstraße 21-23	104.202 €
Zeppelinstraße 8-10	36.558 €

Für die Erneuerung des Leitungsnetzes benötigen wir etwa drei bis vier Wochen pro Strang. Dieses Zeitfenster kann nur durch einen strikten Ablaufplan eingehalten werden, an den sich die beteiligten Handwerksfirmen zu halten haben. Die Bauleitung hat unsere technische Abteilung übernommen.

Mit der Sanierung einhergehend erfolgt die Installation von Wasserzählern, damit künftig eine verbrauchsgerechte Abrechnung erfolgen kann.

Die im Jahr 2016 angekündigten Fassadensanierungen wurden weitergeführt. Gegen Ende des Berichtsjahres konnten die teilweise noch im Jahr 2017 begonnenen Sanierungen unserer Objekte in der Basler- und Dürerstraße fertiggestellt werden. Mit einhergehend war auch eine Neugestaltung der Außenanlagen. Insgesamt wurden für diese Maßnahme im Berichtsjahr 213.575 € ausgegeben. Der Gesamtaufwand liegt bei 376.400 €.

Baslerstraße 98-104

Im Herbst 2018 wurde mit den Fassaden- und Dachsanierungsarbeiten in der Kolping- und Zellerstraße begonnen. Auch diese Maßnahme wird sich über zwei Jahre erstrecken. Im Jahr 2018 wurden hierfür 109.881 € investiert. Der Gesamtaufwand wird sich voraussichtlich auf rd. 570.000 € belaufen.

Die regulären Instandhaltungsaufwendungen liegen mit 1.083,9 Mio. € um 311,5 T€ deutlich über dem Vorjahreswert.

Darin enthalten sind die im Berichtsjahr angefallenen Kosten für die Umstellung der Schließanlagen auf das iLOQ-System in Höhe von 213,6 T€.

Ausblick: Die Investitionstätigkeit im Bereich der Bestandswohnungen wird sich weiterhin auf die Erneuerung der Leitungsnetze konzentrieren. Daneben werden weitere Aufwendungen für die Sanierung der in die Jahre gekommenen Fassaden anfallen. Vereinzelt wird auch der Austausch von Heizungsanlagen anstehen.

Im Bau- und Instandhaltungsplan für das Jahr 2019 sind folgende Beträge veranschlagt:

Maßnahme	*Kosten*
Strangsanierungen	536.000 €
Dachsanierung Kolping-/Zellerstraße	300.000 €
Fassadensanierungen	104.000 €
Heizung Kolping-/Zellerstraße	250.000 €
Zähleranlagen Starenweg in Wehr	60.000 €
Lfd. Instandhaltung inkl. iLOQ-System	900.000 €
Summe Sanierung /Instandhaltung	2.150.000 €

Allen Mietern, die durch die Sanierungsarbeiten Einschränkungen hinnehmen mussten oder Staub- und Lärmbelästigungen ausgesetzt waren, möchten wir auch in diesem Jahr unseren Dank für das gezeigte Verständnis aussprechen.

Neubauprojekt „Aufeld"

Am 12. Oktober 2018 erfolgte der Spatenstich für das Neubauprojekt „Aufeld" in der Hugo-Herrmann-Straße 15 in Bad Säckingen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rhein-Au" in bester Lage direkt am Rhein.

Gebaut werden 23 Mietwohnungen mit Tiefgarage und einem Tages- oder Eiscafé im Erdgeschoss.

Die voraussichtlichen Baukosten in Höhe von rund 8,5 Mio. Euro, werden teilweise über zinsgünstige Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert.

Hugo-Herrmann-Straße 15

Es handelt sich um ein Energie-Effizienz 55 Haus, dessen Jahres-Primärenergiebedarf die Grenzwerte deutlich unterschreitet und unter 55 Prozent des vergleichbaren Referenzgebäudes nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt. Damit werden auch die von den künftigen Mietern voraussichtlich zu zahlenden Heizkosten unter dem Durchschnitt liegen.

Über die Erzdiözese Freiburg und das Siedlungswerk Baden kann ein Teil der Wohnungen mit einem Mietzuschuss von 1,50 € pro m² und Monat auf die Dauer von zehn Jahren gefördert werden. (www.bezahlbares-wohnen-baden.de)

Mit einer Bezugsfertigkeit ist im Herbst 2020 zu rechnen.

Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes

Nach wie vor bildete die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes im Berichtsjahr den Kernbereich unserer Tätigkeit.

Die Sollmieten (Wohnungen, Garagen und Stellplätze) haben sich gegenüber dem Vorjahr (5,24 Mio. €) durch planmäßige Mietanpassungen auf nunmehr 5,35 Mio. € erhöht.

Die in 2018 gekündigten Wohnungen konnten zeitnah weitervermietet werden. Für anstehende Sanierungsarbeiten im Bereich des Leitungsnetzes haben wir bei Mieterwechseln teilweise bewusst längere Leerstände in Kauf genommen, um die Wohnungen im bereits sanierten Zustand übergeben zu können. Dies trifft insbesondere für die 24 Appartements im Römerweg 3 zu, bei denen umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich waren. Diese waren bis Ende Mai 2018 insgesamt an die Spitäler Hochrhein GmbH vermietet. Aus diesem Grund haben sich auch die Erlösschmälerungen gegenüber dem Vorjahr von 18,2 T€ auf 28,3 T€ erhöht.

Die Forderungsausfälle liegen mit 14,0 T€ nach wie vor auf einem sehr geringen Niveau und um 3,2 T€ unter dem Vorjahreswert. Hier gilt es anzumerken, dass von diesen Forderungen ein Großteil durch Geschäftsguthaben gedeckt ist. Die Verrechnung erfolgt im Folgejahr.

Die monatliche Grundmiete liegt im Dezember 2018 (ohne Stellplätze und Garagen) im Durchschnitt bei 5,61 €/m² (Vorjahr: 5,47 €/m²). Auf die Nebenkosten entfallen 1,53 €/m², so dass sich im Mittel eine monatliche Bruttomiete von 7,14 €/m² (Vorjahr 7,08 €/m²) ergibt.

Zum Jahresende standen zwei Wohnungen leer. Die Weitervermietung erfolgte am 1. und am 16. Januar des Folgejahres.

Mieterwechsel

Im Berichtsjahr 2017 sind 90 Einheiten neu zur Vermietung gekommen. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 8,2 % (Vorjahr: 7,1 %).

Von 33 Mietern wurde uns als Grund für die Kündigung berufliche und von 4 Mietern der Wunsch nach einer größeren beziehungsweise kleineren Wohnung genannt. Altersbedingt gaben 6 Mieter ihre Wohnung auf, während wir 13 Mieter durch Tod verloren haben. Zehn Mieter gaben als Auszugsgrund den Erwerb von Eigentum an. Kündigungen durch die Familienheim erfolgten im Berichtsjahr nicht.

Nach dem Eingang der Kündigung der Spitäler Hochrhein GmbH hat der Vorstand beschlossen, die 24 Appartements im Römerweg 1 in Bad Säckingen künftig in Eigenregie zu vermieten. Diese Neuvermietungen sind in den 90 Einheiten gem. Absatz 1 enthalten.

Von den angegebenen Mieterwechseln erfolgten 7 innerhalb unseres Wohnungsbestandes.

Personal

In der Verwaltung unserer Baugenossenschaft waren zum Jahresende 2018 fünf Voll- und vier Teilzeitbeschäftigte angestellt. Daneben sind drei Hausmeister im Regiebetrieb in Vollzeit beschäftigt.

Zum Jahresende bestanden insgesamt 15 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse.

Mitgliederbewegungen

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.464 Mitgliedern auf 1.473 Mitglieder erhöht. Dem Zugang von 88 Mitgliedern mit 865 Geschäftsanteilen steht ein Abgang von 79 Mitgliedern mit 632 Geschäftsanteilen gegenüber. Die Gesamtzahl der gezeichneten Geschäftsanteile hat sich von 10.695 auf 10.928 Anteile erhöht.

Nach § 12 Abs. 1 unserer Satzung beträgt ein Geschäftsanteil 200,00 €.

Vorstand

Der Vorstand besteht aus folgenden Personen:

Fridolin Singler	Geschäftsführender Vorstand
Herbert Hausin	nebenamtlicher Vorstand

Der geschäftsführende Vorstand leitet die Genossenschaft gemeinsam mit dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied.

Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung 2019 scheiden die Aufsichtsratsmitglieder Herr Dietmar Klingele und Herr Benedikt Schmid aus.

Verwaltung für Dritte

Die Baugenossenschaft hat im Berichtsjahr 15 Eigentümergemeinschaften mit 260 Wohnungen und vier gewerblichen Einheiten als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG betreut. Darüber hinaus wurde eine Tiefgarage mit 25 Einheiten verwaltet.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen fanden alle im Berichtsjahr statt. Dabei wurde dem Unternehmen als Verwalter jeweils Entlastung erteilt.

Seit dem 1. Januar 1993 besteht mit der Baugenossenschaft Laufenburg ein Geschäftsbesorgungsvertrag. Die zu erbringenden kaufmännischen Betreuungsleistungen betreffen 92 Mietwohnungen und 34 Garagen.

Bauträgergeschäft

Im Berichtsjahr fanden keine Aktivitäten im Bauträgergeschäft statt.

Wirtschaftliche Lage

a) Vermögenslage

Beträge in T€	2018	*2017*
Anlagevermögen	38.941,0	*39.148,1*
Umlaufvermögen	4.081,6	*3.851,2*
• Vorräte u. Verkaufs-grundstücke	1.614,9	*1.728,3*
• Forderungen	214,9	*221,9*
• Liquide Mittel	2.251,8	*1.901,0*
Rechnungsabgrenzung	0,0	*1,6*
Summe Aktiva	**43.022,6**	***43.000,9***
Rückstellungen	1.824,8	*1.722,4*
Verbindlichkeiten	17.555,0	*18.134,9*
Eigenkapital	23.605,1	*23.131,5*
• Geschäftsguthaben	2.278,2	*2.233,5*
• Rücklagen	21.211,4	*20.775,1*
• Bilanzgewinn	115,5	*122,9*
Rechnungsabgrenzung	19,7	*12,1*
Summe Passiva	**43.022,6**	***43.000,9***

Das Anlagevermögen hat um die Baukosten für das Neubauprojekt Hugo-Herrmann-Straße 15 in Höhe von 1.211,9 T€ zugenommen. Der Grundstückswert von 675,3 T€ wurde von der Bilanzposition „Grundstücke ohne Bauten" auf die Position „Anlagen im Bau" umgebucht. Insgesamt beläuft sich der Bilanzausweis für das Neubauprojekt damit auf 1.887,2 T€. Die planmäßigen Abschreibungen beim Anlagevermögen betragen 1.515,8 T€.

Das Umlaufvermögen hat im Wesentlichen um rd. 90 T€ bei den unfertigen Leistungen (Betriebskosten) und um 24 T€ bei den Vorräten abgenommen.

An liquiden Mitteln standen der Baugenossenschaft zum Jahresende insgesamt 2.251,8 T€ zur Verfügung; diese bestehend aus

Guthaben bei Kreditinstituten	1.744,7 T€
Bausparguthaben	507,1 T€

Die Rückstellungen wurden nach dem Bilanzmodernisierungsgesetz (BilMoG) bewertet.

Das ausgewiesene Eigenkapital beträgt 23.605,1 T€. Damit verfügt die Baugenossenschaft über eine gute Eigenkapitalbasis von 54,86 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 53,79 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben durch planmäßige Tilgungen von 1.369,7 T€ und einer Sondertilgung von 92,5 T€ abgenommen. Gegen Jahresende wurde ein Darlehen für den Neubau Hugo-Herrmann-Straße 15 über 1.000 T€ neu valutiert. Insgesamt beläuft sich der Stand der Fremdfinanzierung zum Bilanzstichtag auf 15.626,5 T€ (Vorjahr: 16.088,7 T€).

Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel am Anlagevermögen beträgt zum Jahresende 40,1 % (Vorjahr: 41,2%).

Aus dem Jahresüberschuss von 510,5 T€ können der freien Rücklage 340 T€ und der gesetzlichen Rücklage 55,0 T€ zugewiesen werden. Daraus resultiert ein Bilanzgewinn in Höhe von 115,5 T€.

b) Ertragslage

Beträge in T€	2018	*2017*
Umsatzerlöse	7.112,5	*6.982,9*
Bestandsveränderungen	-89,3	*36,6*
Sonst. betr. Erträge	114,4	*150,7*
Zinsen u.ä. Erträge	0,8	*0,7*
Erträge	**7.138,4**	***7.170,9***
Personalaufwand	979,9	*874,8*
Abschreibungen	1.515,8	*1.513,2*
Hausbewirtschaftung	3.225,7	*2.641,9*
Sonst. betr. Aufwendungen	251,8	*352,4*
Zinsaufwand	423,4	*432,1*
Steuern	231,3	*233,6*
Aufwendungen	**6.627,9**	***6.048,0***
Jahresüberschuss	510,5	*1.122,9*

Die Ertragslage der Baugenossenschaft hat sich auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr weiterhin positiv entwickelt.

Den Aufwendungen für Instandhaltung und Sanierung stehen nachhaltige Mieteinnahmen gegenüber, die darüber hinaus die Finanzierung von Neubauvorhaben über anteilige Eigenmittel ermöglichen.

Das Mietniveau wird regelmäßig überprüft und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten angepasst.

Der Anteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung an den Gesamterträgen liegt mit 6.885,6 T€ oder rd. 96,5 % unverändert sehr hoch. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit mit 91,1 T€ sowie die erzielten Einspeisevergütungen unserer Photovoltaikanlagen in Höhe von 121,2 T€ sind hingegen nach wie vor nur von untergeordneter Bedeutung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben gegenüber dem Vorjahr im Berichtsjahr um 36,2 T€ abgenommen.

Die Entschädigungszahlungen von Mietern bzw. ausziehenden Mietern für Leistungen der Genossenschaft, insbesondere für die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach Auszug liegen mit 87,4 T€ um knapp 40 T€ über dem Vorjahreswert.

Hier ist eine klare Tendenz der ausziehenden Mieter zu erkennen, die Baugenossenschaft gegen Zahlung einer vorher berechneten Entschädigung mit der Vornahme der geschuldeten Schönheitsreparaturen zu beauftragen.

Der schon in den Vorjahren festgestellte Rückgang bei den Versicherungsleistungen hat sich auch im Berichtsjahr weiter fortgeführt. In Zahlen sind dies 11,6 T€ in 2017 und nur noch 8,0 T€ in 2018, was auf die in den vergangenen Jahren konsequent durchgeführten Leitungssanierungen und der damit weniger auftretenden Rohrbrüche bzw. Wasserschäden zurückzuführen ist.

Auf der Aufwandsseite stellen die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von 3.225,7 T€ (Vorjahr: 2.641,9 T€) den mit Abstand größten Posten dar. In diesem Betrag sind die Betriebskosten sowie die im Berichtsjahr deutlich höheren Instandhaltungs- und Sanierungskosten enthalten. Darin liegt im Wesentlichen auch der gegenüber dem Vorjahr niedrigere Jahresüberschuss begründet. Die hohen Instandhaltungsaufwendungen waren im Wirtschaftsplan 2018 in dieser Höhe eingeplant.

Die Personalkosten sind im Berichtsjahr durch tarifliche Lohnanpassungen und der Neueinstellung einer Teilzeitkraft sowie einer befristeten Beschäftigung von 689,0 T€ auf 757,9 T€ angestiegen.

Bei den Aufwendungen für die Altersversorgung ist ein Anstieg um 36,4 T€ zu verzeichnen. Nach dem vorliegenden Versicherungsmathematischen Gutachten waren den Pensionsrückstellungen 76,5 T€ zuzuführen.

Die Abschreibungen liegen mit 1.515,8 T€ im Rahmen des Vorjahreswerts von 1.513,2 T€.

Die reinen Zinsaufwendungen haben sich durch vorgenommene Umschuldungen von 320,2 T€ auf nunmehr 286,4 T€ vermindert. Die Verzinsung langfristiger Rückstellungen hat von 111,9 T€ auf 137,0 T€ zugenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben von 352,4 T€ auf 251,8 T€ deutlich abgenommen.

c) Zusammenfassung

Das Geschäftsjahr 2018 ist für die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eG wie bereits in den Vorjahren sehr erfolgreich verlaufen. Bereits im Wirtschaftsplan für das Jahr 2018 ist man von deutlich höheren Aufwendungen für die Instandhaltung und Sanierung der Bestandsgebäude ausgegangen.

Mit dem Jahresüberschuss von 510,5 T€ lag das Ergebnis folglich nicht in Höhe der beiden Vorjahresergebnisse, jedoch über dem geplanten Zielwert von 471,0 T€ und zeugt von einer soliden und stabilen Ertragslage.

Derzeit sind keine Einflussfaktoren zu erkennen, die sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken könnten.

Chancen und Risiken

Bereits seit Anfang der 80er-Jahre hat die Baugenossenschaft in erheblichem Umfang in die Bestandserhaltung und Wertverbesserung des eigenen Wohnungsbestandes investiert. Durch die energetischen Maßnahmen konnte der Verteuerung der Energiepreise erfolgreich begegnet werden.

Auch in den kommenden Jahren werden wir an der konsequenten Modernisierung und Wertverbesserung unseres Wohnungsbestandes festhalten.

Die Vermietung der genossenschaftseigenen Wohnungen verlief im Berichtsjahr erneut ohne Probleme. Es ist nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnungen der Baugenossenschaft festzustellen. Das gesamtwirtschaftlich sehr günstige konjunkturelle Umfeld lässt auch für die kommenden Jahre eine positive Unternehmensentwicklung erwarten.

Wesentliche Mietausfälle sind nicht zu erwarten, da Leerstände in der Vergangenheit weitgehend nur bei Sanierungsmaßnahmen entstanden sind und unser Forderungsmanagement sehr erfolgreich gehandhabt wird.

Die Liquiditätslage der Genossenschaft ist gut. Es sind derzeit und auch in absehbarer Zeit keine Engpässe zu erwarten. Ausreichende Kreditlinien stehen zur Verfügung. Die Finanzlage ist geordnet, die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.

Nach unseren Planungen ist auch für die Folgejahre davon auszugehen, dass aus der Hausbewirtschaftung Deckungsüberschüsse erwirtschaftet werden können, die für die Gebäudesanierung und die Neubautätigkeit zur Verfügung stehen.

Das vor Jahren eingeführte Portfolio-Management wird laufend aktualisiert und regelmäßig als aussagekräftiges Instrument zur Ermittlung des Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs genutzt.

Durch eine Streuung der Kreditlaufzeiten, langfristige Zinsfestschreibungen und der Zinssicherung durch einen Bausparvertrag haben wir die Voraussetzungen für eine Minimierung des Zinsänderungsrisikos geschaffen. Derivative oder ähnliche Finanzierungsinstrumente werden von uns nicht eingesetzt.

In unserer Genossenschaft sind Kontroll- und Überwachungsinstrumente vorhanden, die eine ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit ermöglichen und Risiken rechtzeitig erkennen lassen.

Insgesamt liegen bei der Familienheim Bad Säckingen eG keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ende des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Unser Ziel ist nach wie vor die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit der genossenschaftseigenen Wohnungen zu angemessenen Mietpreisen.

Dank

Unser besonderer Dank und Anerkennung gilt auch in diesem Jahr den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren überdurchschnittlichen Einsatz.

Eine unverzichtbare Grundlage unserer Arbeit ist die Tätigkeit der Mitglieder des Aufsichtsrates, die uns auch im abgelaufenen Jahr immer wieder mit Rat

und Tat zur Seite standen. Auch ihnen sei an dieser Stelle für die stets vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit gedankt.

Den Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern sowie unseren Geschäftspartnern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen.

Bad Säckingen, 29. Mai 2019

DER VORSTAND

Fridolin Singler Herbert Hausin

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er ließ sich vom Vorstand zeitnah über wesentliche Entwicklungen und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens unterrichten und begleitete auch beratend die Arbeit des Vorstands. Der Vorsitzende informierte sich fortlaufend über wesentliche Entwicklungen und auch die in den gemeinsamen Sitzungen zur Entscheidung anstehenden Vorgänge.

In vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Berichtsjahr hat sich der Aufsichtsrat detailliert über die laufenden Geschäfte unterrichten lassen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Über zustimmungspflichtige Angelegenheiten hat er auf der Grundlage von Berichten und Vorlagen des Vorstands entschieden.

Themen- und Beratungsschwerpunkte im Geschäftsjahr 2018 waren

a) die allgemeine Geschäftsentwicklung und -planung,
b) der Beginn der Neubaumaßnahme Hugo-Herrmann-Straße 15
c) die Weiterführung der umfangreichen Sanierung von Leitungssträngen und Bädern in den Bestandswohnungen

Der Aufsichtsrat ist seiner Überwachungspflicht nach § 38 GenG in vollem Umfang nachgekommen. Die ihm obliegenden und von ihm durchgeführten Prüfungen nach § 30 der Satzung in Verbindung mit § 38 Abs. 1 GenG haben zu keinen Beanstandungen geführt.

Der Jahresabschluss und der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat ausführlich beraten und für in Ordnung befunden. Er schließt sich dem Bericht des Vorstands vollinhaltlich an. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2018 wie vorgelegt festzustellen und den Bilanzgewinn dem Vorschlag des Vorstands entsprechend zu verwenden. Dieser Vorschlag entspricht den Vorschriften der Satzung.

Ein besonderer Dank des Aufsichtsrates gilt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die ebenso engagierte wie auch erfolgreiche Arbeit. Diese trägt maßgeblich zur guten und soliden Entwicklung unserer Baugenossenschaft bei.

Bad Säckingen, den 29. Mai 2019

Michael Rohrer
Vorsitzender

Jahresabschluss 2018

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

			2018		2017
		EUR	EUR	EUR	EUR
A.	**Anlagevermögen**				
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		9.790,00		3.705,00
II.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	36.110.322,57		37.456.132,57	
2.	Grundstücke mit anderen Bauten	64.480,91		67.640,91	
3.	Grundstücke ohne Bauten	0,00		702.994,48	
4.	Techn. Anlagen und Maschinen	727.671,51		791.194,51	
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	118.731,04		114.810,04	
6.	Anlagen im Bau	1.887.196,96		0,00	
7.	Bauvorbereitungskosten	11.057,17		0,00	
			38.919.460,16		39.132.772,51
III.	**Finanzanlagen**				
1.	Andere Finanzanlagen	11.650,00	11.650,00	11.650,00	11.650,00
	Anlagevermögen insgesamt		**38.940.900,16**		**39.148.127,51**
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**				
1.	Grundstücke ohne Bauten	90.455,97		90.455,97	
2.	Unfertige Leistungen	1.408.771,18		1.498.099,35	
3.	Andere Vorräte	115.696,17	1.614.923,32	139.765,09	1.728.320,41
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**				
1.	Forderungen aus Vermietung	14.012,16		17.242,11	
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	92,93		953,53	
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	199,97		67,59	
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	200.641,39	214.946,45	203.671,14	221.934,37
III.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**				
1.	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.744.695,37		1.817.907,03	
2.	Bausparguthaben	507.076,18	2.251.771,55	83.064,39	1.900.971,42
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**				
1.	Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00	1.564,39	1.564,39
	Bilanzsumme		**43.022.541,48**		**43.000.918,10**

Passiva

				2018		2017
			EUR	EUR	EUR	EUR
A.	**Eigenkapital**					
I.	**Geschäftsguthaben**					
1.	der verbleibenden Mitglieder		2.181.184,72		2.135.453,82	
2.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		97.000,00	2.278.184,72	98.000,00	2.233.453,82
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		6.815,28		3.546,18	
	Kapitalrücklage			26.581,67		25.121,67
II.	**Ergebnisrücklagen**					
1.	Gesetzliche Rücklage		2.758.807,90		2.703.807,90	
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt					
		EUR 55.000,00 €				
		Vorjahr EUR 130.000,00 €				
2.	Andere Ergebnisrücklagen		18.425.976,52	21.184.784,42	18.046.232,17	20.750.040,07
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:					
		EUR 39.744,35 €				
		Vorjahr EUR 22.715,15 €				
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt					
		EUR 340.000,00 €				
		Vorjahr EUR 870.000,00 €				
III.	**Bilanzgewinn**					
1.	Jahresüberschuss		510.528,70		1.122.884,92	
2.	Einstellung in Ergebnisrücklage		395.000,00	115.528,70	1.000.000,00	122.884,92
	Eigenkapital insgesamt			23.605.079,51		23.131.500,48
B.	**Rückstellungen**					
1.	Rückstellung für Pensionen		1.619.067,00		1.527.071,00	
2.	Sonstige Rückstellungen		223.727,00	1.842.794,00	195.340,22	1.722.411,22
C.	**Verbindlichkeiten**					
1.	Verb. gegenüber Kreditinstituten		14.519.015,06		14.831.173,22	
2.	Verb. gegenüber anderen Kreditgebern		1.115.080,02		1.257.565,83	
3.	Erhaltene Anzahlungen		1.697.308,50		1.721.005,97	
4.	Verb. aus Vermietung		8.537,74		6.067,74	
5.	Verb. aus Betreuungstätigkeit		0,00		386,42	
6.	Verb. aus Lieferungen und Leistungen		148.971,70		245.078,03	
7.	Sonstige Verbindlichkeiten		66.077,22	17.554.990,24	73.627,56	18.134.904,77
	davon aus Steuern	EUR 39.513,47				
		Vorjahr EUR 42.053,64				
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	EUR 581,93				
		Vorjahr EUR 462,68				
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			19.677,73		12.101,63
	Bilanzsumme			**43.022.541,48**		**43.000.918,10**

Gewinn- und Verlustrechnung

				2018		2017
			EUR	EUR	EUR	EUR
1.	**Umsatzerlöse**					
	a) aus der Hausbewirtschaftung		6.885.594,81		6.747.645,12	
	b) aus Betreuungstätigkeit		91.064,08		88.942,78	
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		135.862,52	7.112.521,41	146.303,49	6.982.891,39
2.	Verminderung (VJ: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen und im Vorjahr an zum Verkauf bestimmten Grundstücken			89.328,17		36.621,23
3.	Sonstige betriebliche Erträge			114.377,55		150.660,75
4.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**					
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			3.225.687,35		2.641.871,39
5.	**Rohergebnis**			3.911.883,44		4.528.301,98
6.	**Personalaufwand**					
	a) Löhne und Gehälter		757.856,81		689.038,62	
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		222.042,14	979.898,95	185.737,77	874.776,39
	davon Altersversorgung	EUR 78.765,97				
	Vorjahr	EUR 49.728,57				
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			1.515.825,44		1.513.243,18
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen			251.817,33		352.354,27
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens		239,94		219,50	
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		635,76	875,70	424,99	644,49
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			423.361,27		432.092,27
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag			0,00		0,00
13.	**Ergebnis nach Steuern**			741.856,15		1.356.480,36
14.	Sonstige Steuern			231.327,45		233.595,44
15.	**Jahresüberschuss**			**510.528,70**		**1.122.884,92**
16.	Einstellung in Ergebnisrücklagen			395.000,00		1.000.000,00
17.	**Bilanzgewinn**			**115.528,70**		**122.884,92**

Jahresabschluss 2018

Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2018

A) Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eG. hat Ihren Sitz in 79713 Bad Säckingen und ist eingetragen beim Amtsgericht Freiburg (GnR 630004).

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Von den Aufstellungserleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bzw. 10 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,00, diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer um bis zu 40 Jahre verlängert.

Aus den Grundstücken ohne Bauten wurden teilbebaute bzw. nicht bebaubare Grundstücke zu den Wohnbauten zugehörigen Grundstücke umgewidmet. Somit befinden sich diese Grundstücke nun unter den Grundstücken mit Wohnbauten (€ 27.674,00).

Aus dem Anlagevermögen wurde das bestehende Grundstück in der Hugo-Hermann-Straße (€ 675.320,48) in das Anlagevermögen „**Anlagen im Bau**“ umgewidmet

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Wohngebäude	linear	1,5 % bis 2,5 %
Wohngebäude (BJ 2013)	linear	5,0% / ab 2019 mit 2,0%
Garagen	linear	3,33 bis 5,0 %
Technische Anlagen und Maschinen	linear	5,0%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	6,67 % bis 33,3 %
Erbbaurechte	linear	1,02 % bis 1,05 %

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis einschließlich 2017 (Nettoanschaffungskosten zwischen 150,00 € bis 1.000,00 €) wurden in einem Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter ab 2018 (Nettoanschaffungskosten zwischen 250,00 € bis 1.000,00 €) wurden in einem Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Der Ansatz der **Finanzanlagen** erfolgte zu Nominalwerten.

Umlaufvermögen

Das **Umlaufvermögen** wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Bei den **Forderungen** wurden erkennbare Risiken durch Abschreibungen berücksichtigt.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für **Geldbeschaffungskosten** wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

Die Berechnungen erfolgten nach den allgemein anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik unter Anwendung der Heubeck-Richttafeln 2005 G und 2018 G mit einem Rechnungszins von 3,21% p.a. Dieser Wert wurde aus den von der Deutschen Bundesbank bekannt gegebenen Abzinsungszinssätzen als durchschnittlicher Marktzins der vergangenen zehn Geschäftsjahre bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung für den Bilanzstichtag entnommen. Die Formeln sind in dem Textband der erwähnten Richttafeln nachzulesen. Die nach HGB geltenden gesetzlichen Bestimmungen fanden Beachtung. Für die zu erwartenden Rentenanpassungen wird eine Rentensteigerung von 2% p.a. angesetzt. Für Rentner sind für die Rückstellungen die Barwerte maßgeblich.

Der versicherungsmathematische Aufwand in Höhe von € 76.501,35 enthält den Aufwand durch Übergang der Richttafeln in Höhe von € 33.804,00.

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 HGB Abs. 6 ergibt sich aus der Differenz der Rückstellung nach der 7-jährigen Durchschnittsbetrachtung mit einem Zinssatz von 2,32% p.a. und der Rückstellung nach der 10-jährigen Durchschnittsbetrachtung mit einem Zinssatz von 3,21% p.a. Der Unterschiedsbetrag zum 31.12.2018 beträgt € 177.365,00.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgt in Höhe des voraussichtlichen notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Für **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position **„Unfertige Leistungen“** sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von € 1.408.771,18 (Vorjahr € 1.498.099,35) enthalten.

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

Forderungen:	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	599,53	776,40

II. Gewinn und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen von € 136.959,10 (Vorjahr € 111.936,52).

2. Zinsertrag aus Rückstellungen € 366,13 (Vorjahr: € 419,24).

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

Verbindlichkeiten 2018		Restlaufzeit				
Angaben in €; Vorjahr=()	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.519.015,06 (14.831,22)	1.281.714,44 (1.290.087,52)	4.363.348,73 (4.386.525,83)	8.873.951,89 (9.154.559,87)	14.519.015,06 (14.831.173,22)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.115.080,02 (1.257.565,83)	59.858,33 (55.753,66)	994.132,51 (1.139.669,73)	61.089,18 (62.142,44)	1.115.080,02 (1.257.565,83)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.697.308,50* (1.721.005,97)	1.697.308,50* (1.721.005,97)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Kautionen	8.537,74 (6.067,74)	8.537,74 (6.067,74)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (386,42)	0,00 (386,42)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	148.971,70 (245.078,03)	148.971,70 (245.078,03)				
Sonstige Verbindlichkeiten	66.077,22 (73.627,56)	66.077,22 (73.627,56)				
Gesamtbetrag	17.554.990,24 (18.134.904,77)	3.262.447,93 (3.392.006,90)	5.357.481,24 (5.526.195,56)	8.935.041,07 (9.216.702,31)	15.634.095,08 (16.088.739,05)	

GPR= Grundpfandrechte

*) steht zur Verrechnung an

D) Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen per 31.12.2018, welche zur Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.:

   - aus Erbpachtverträgen: In Summe derzeit von € 46.120,00 jährlich. Die Erbpachtverträge haben ihre Endlaufzeiten in den Jahren 2110 und 2114.

   - Es bestehen aus bereits geschlossen Bauverträgen für den Neubau in der Hugo-Hermann-Straße Verpflichtungen in Höhe von € 2.424.099,00.

   - Zur Finanzierung des Neubaus in der Hugo-Hermann-Straße 15 wurden bereits neue Darlehensverträge abgeschlossen. Die noch nicht valutierte Summe beläuft sich am 31.12.2018 auf € 5.000.000,00.

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2018	1.464	Mitglieder
Zugang	88	Mitglieder
Abgang	79	Mitglieder
Ende 2018	1.473	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 45.730,90 erhöht.

Die Haftsummen haben sich um € 46.600,00 auf € 2.185.000,00 erhöht.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	3	4
Technische Mitarbeiter	3	0
Regiebetrieb	3	0
Summe	**9**	**19**

Mitglieder des Vorstandes

Fridolin Singler (Geschäftsführender Vorstand)
Herbert Hausin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Michael Rohrer (Vorsitzender)
Tanja Ebner (stv. Vorsitzende)
Dietmar Klingele
Maritta Vögtle
Michael Schiel
Benedikt Schmid

Bad Säckingen, den 29. Mai 2019

Der Vorstand

Fridolin Singler Herbert Hausin

Mitgliedschaften

- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
- Siedlungswerk Baden e. V., Karlsruhe
  Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg
- Katholischer Siedlungsdienst e. V. (KSD), Berlin
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Frankfurt
- DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln
- IHK, Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee, Konstanz
- Pro Bad Säckingen e. V.
- Marketinginitiative Wohnungsbaugenossenschaften
- Volksbank Rhein-Wehra eG Bad Säckingen
- BürgerEnergie Bad Säckingen eG
- GäWoRing® Urlaub in Gästewohnungen der Genossenschaften