



GESCHÄFTSBERICHT

2022

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 . . .

49,80 Mio. €

Bilanzsumme per 31.12.2022

2,33 Mio. €

Jahresüberschuss 2022

2,05 Mio. €

Einstellung in Ergebnismrücklagen

277 T€

Bilanzgewinn 2022

1.471

Mitglieder am 31.12.2022

2,510 Mio. €

Geschäftsguthaben

4 %

Dividendenausschüttung
(Gewinnverwendungsvorschlag)



Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023

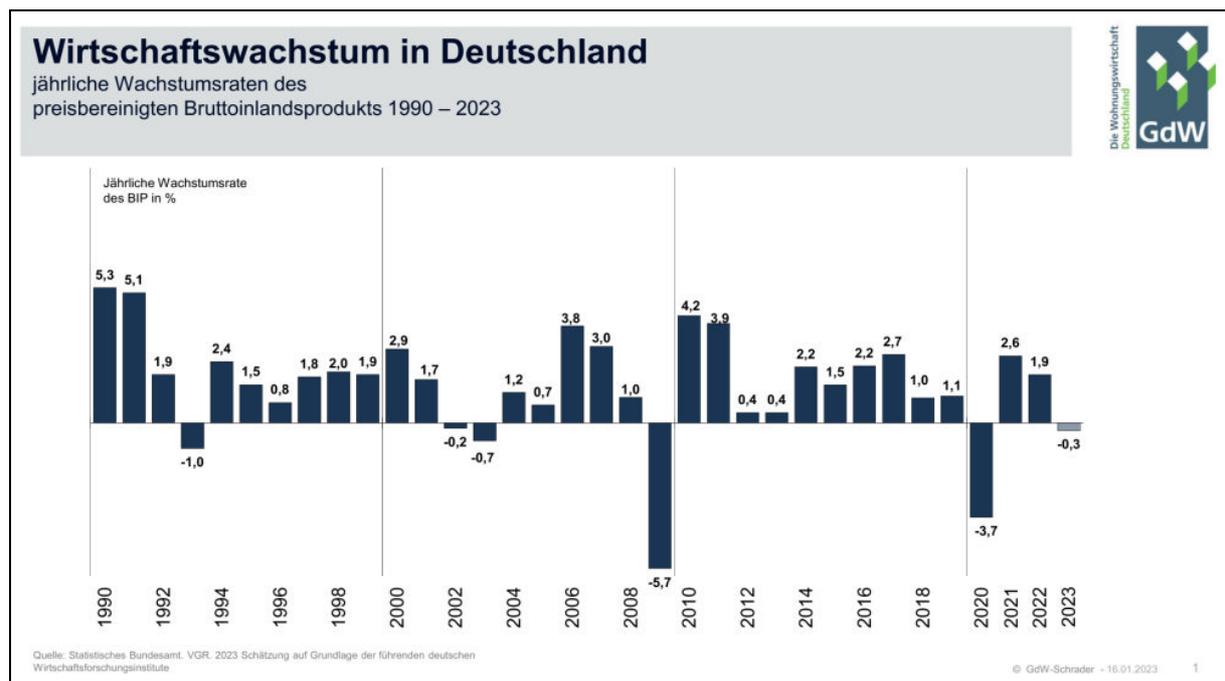
Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

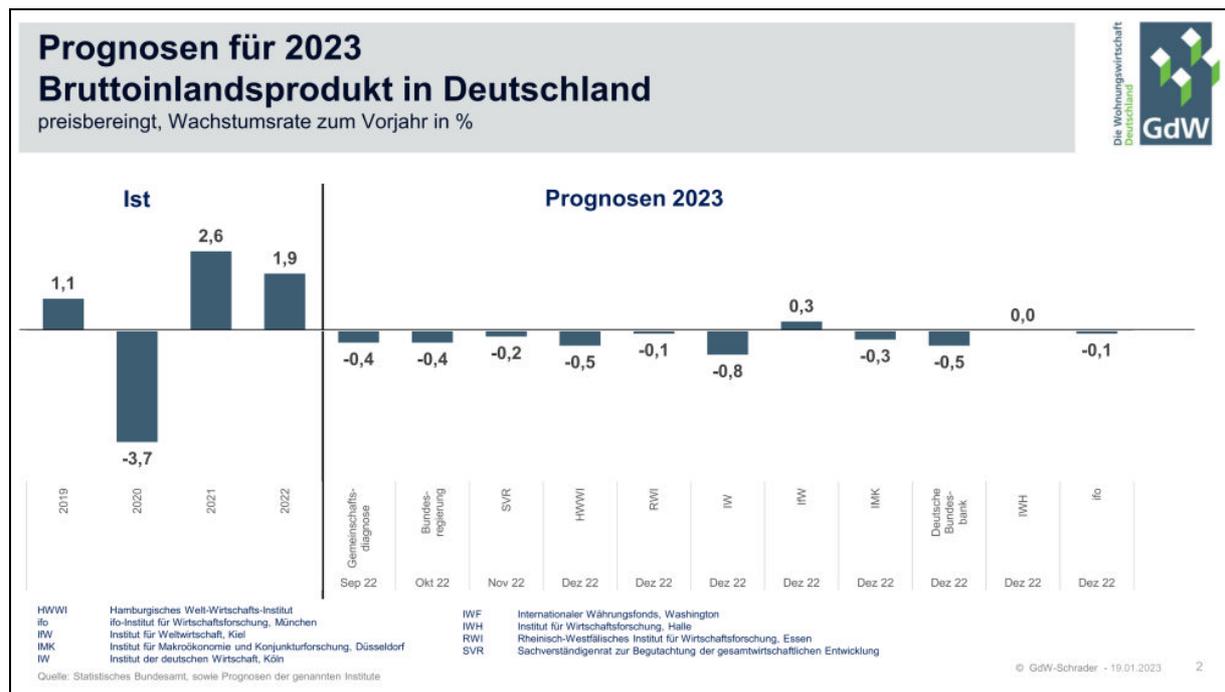




Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.



Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach ei-

¹ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.



nem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

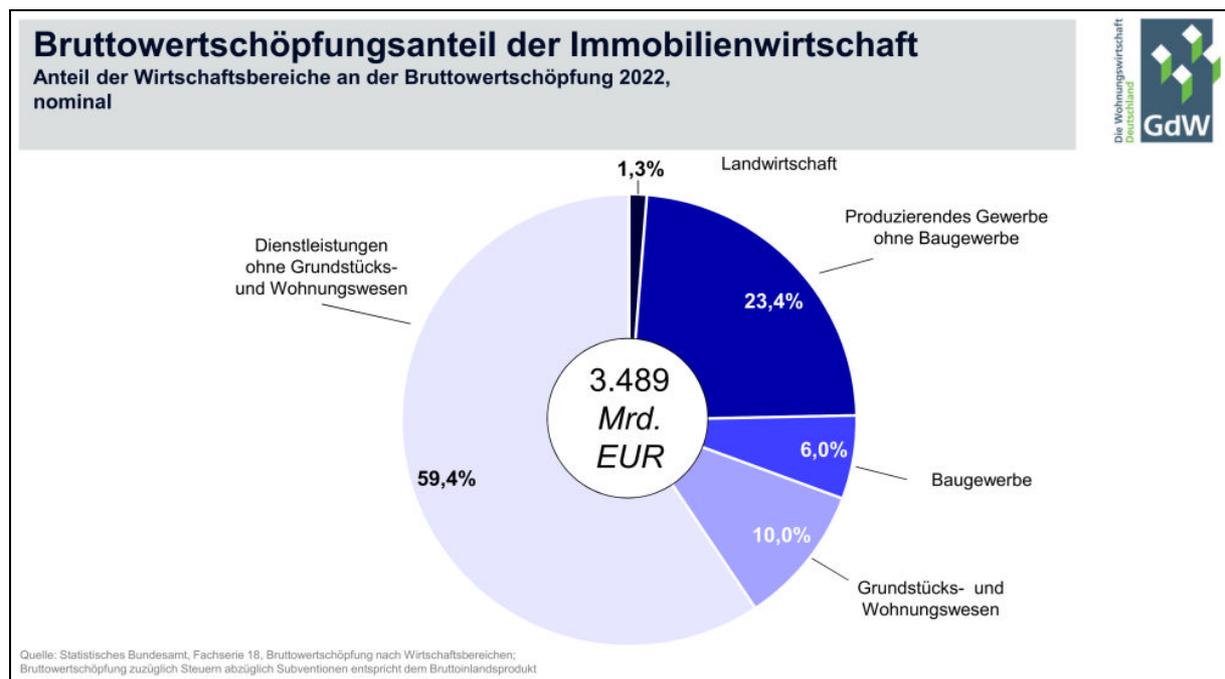


Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0%) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in

Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Einen deutlichen Rückgang gab es auch bei der Land- und Forstwirtschaft, die freilich nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.



Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

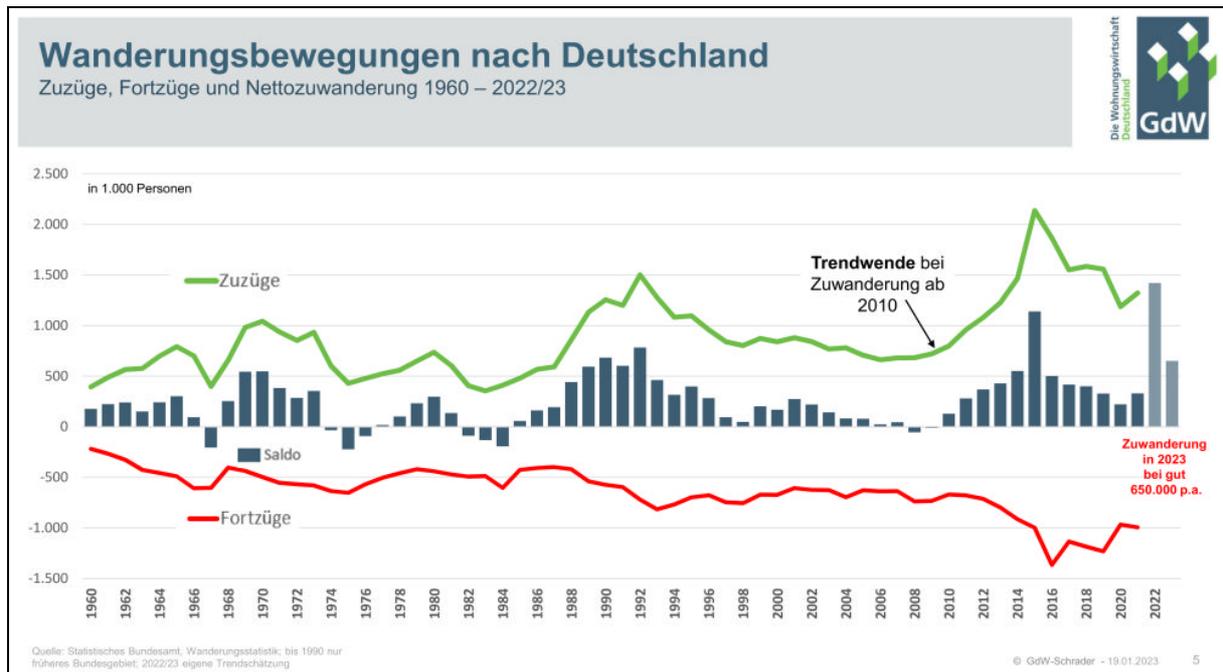
Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+1,8 %) sowie bei den Unternehmensdienstleistern (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das Produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte.² Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

² IAB (2022): Konjunkturaufschwung ausgebremst, IAB-Kurzbericht 07|2022. Nürnberg.



Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.³

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fort-dauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6%) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2% der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des

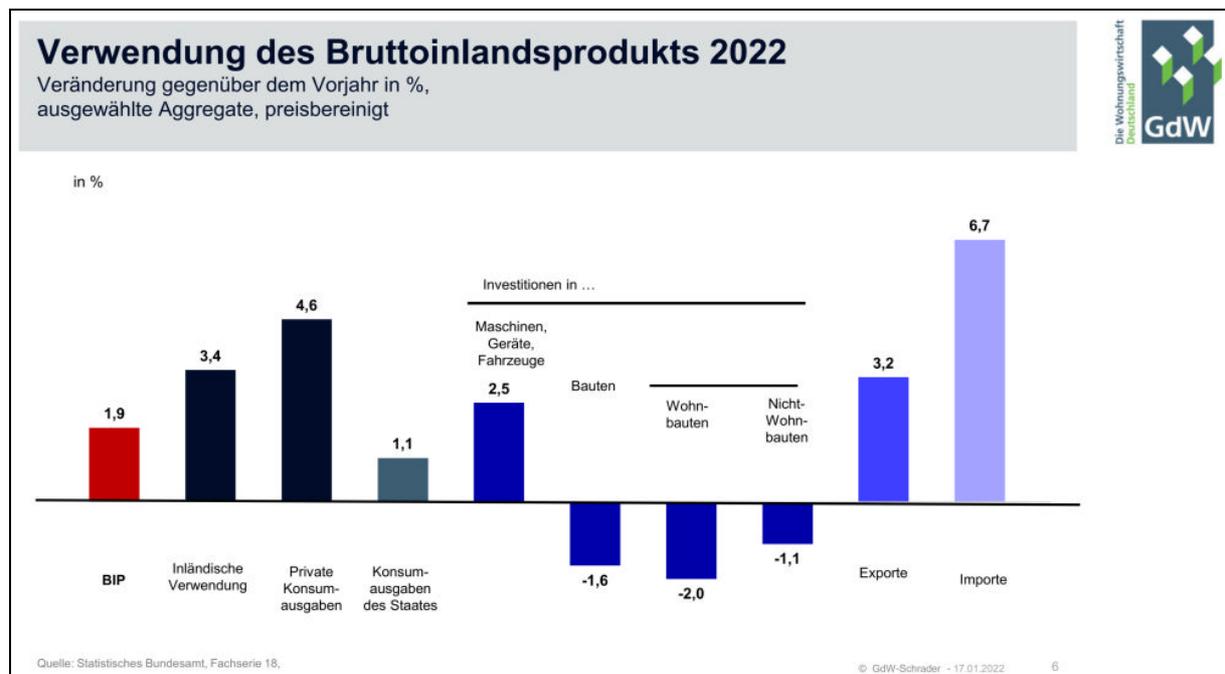
demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

³ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh.

Private Konsumausgaben stützten das Wachstum

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-einschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 %).

Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.



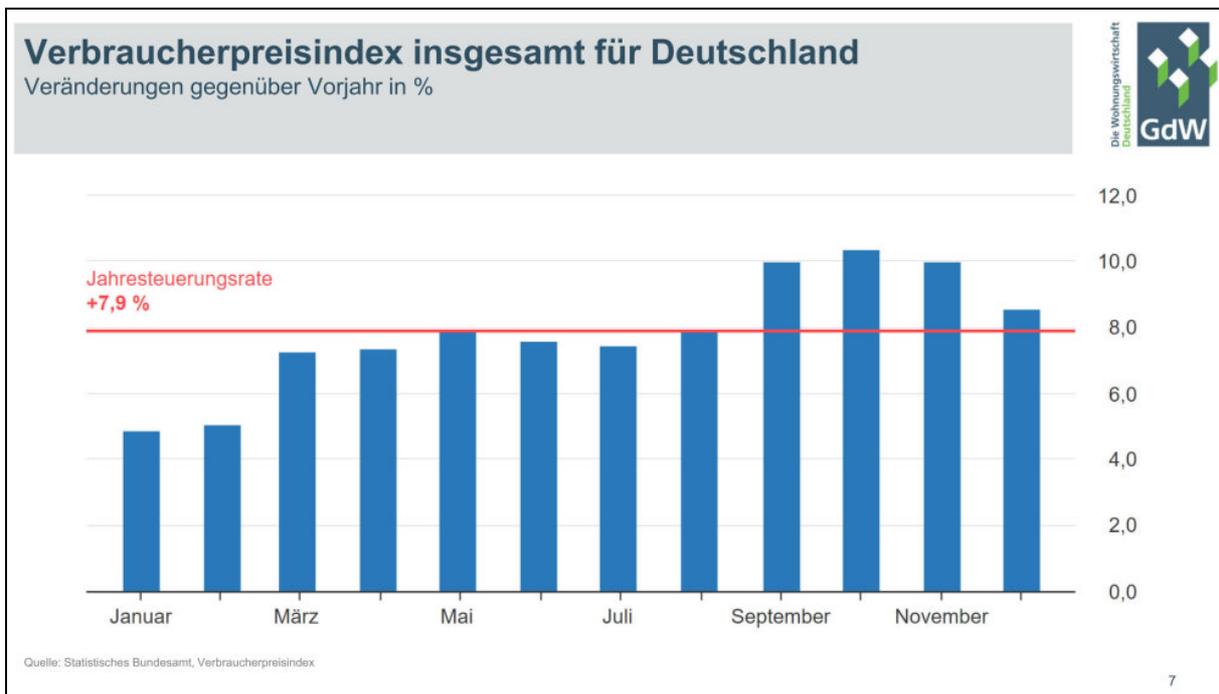
Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1%.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Da die Importe aber deutlich stärker anwuchsen als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. Ausschlaggebend für den starken Anstieg der Importe waren die nach der Coronakrise wieder deutlich angestiegenen Auslandsurlaubsreisen der Bevölkerung.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.



Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.



Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbuarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbuarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

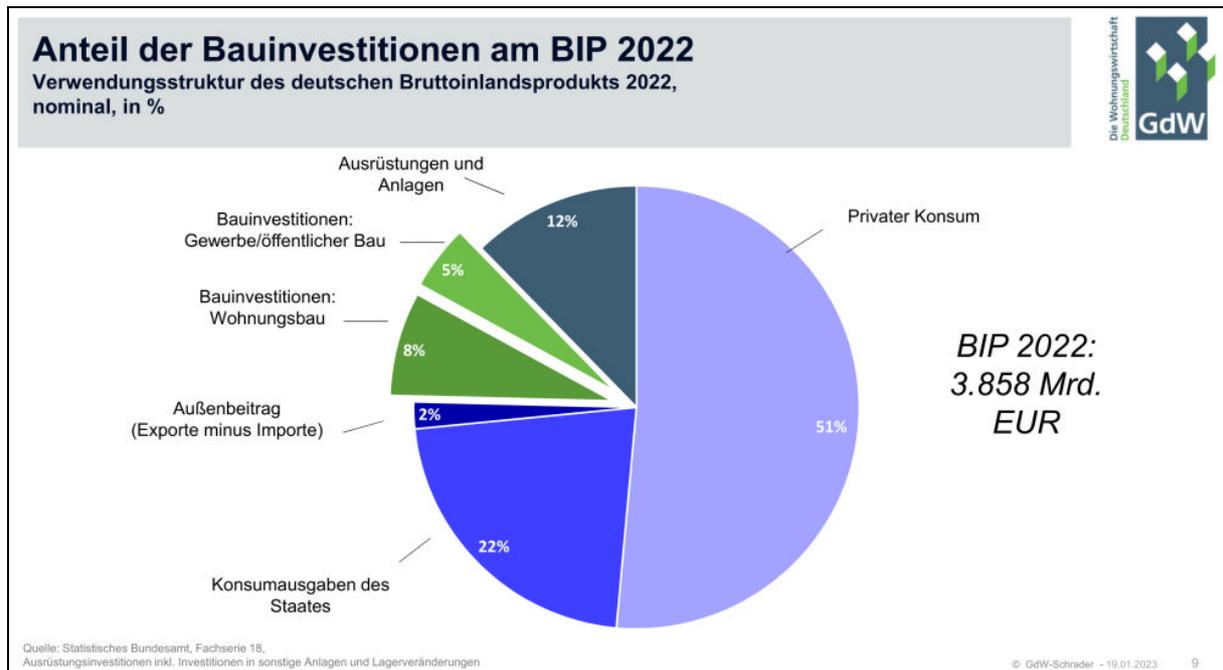
Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.



Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

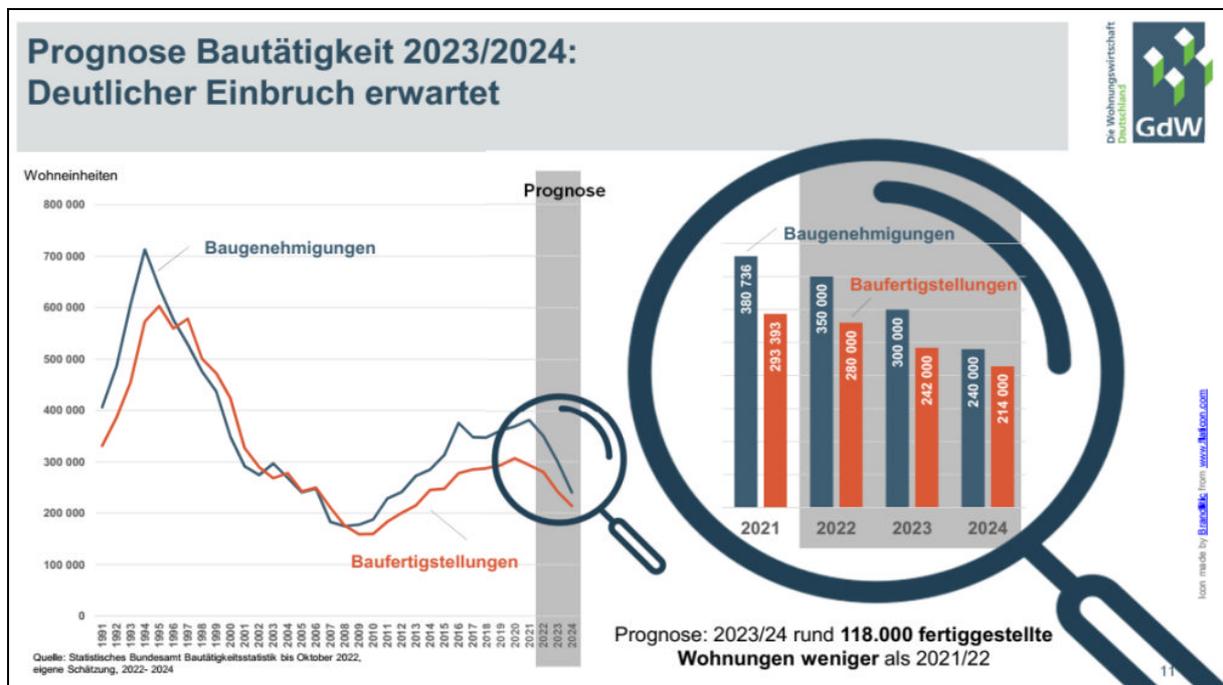
Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen(+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.



Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.



Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.



Grundlagen des Unternehmens

Unser Unternehmen bewirtschaftet einen Eigenbestand von 1.116 Mietwohnungen. Davon befindet sich der größte Teil mit 998 Einheiten in Bad Säckingen. In Wehr ist die Genossenschaft mit 114 Einheiten vertreten. Ein Streubesitz befindet sich in Murg mit vier Wohnungen.

Damit hat sich die Zahl der eigenen Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um eine Wohnung vermindert. Diese Wohnung ist nach der Nutzungsänderung gewerblich vermietet.

Von den nun sieben gewerblichen Einheiten, die sich im Eigentum der Genossenschaft befinden, sind sechs Einheiten vermietet, eine Einheit wird als Geschäftsstelle eigengenutzt.

Für 313 Einheiten in 17 Eigentümergemeinschaften hat das Unternehmen die nach dem Gesetz vorgeschriebene Verwaltungstätigkeit übernommen.

Für die Baugenossenschaft Laufenburg wird die Geschäftsbesorgung erledigt. Vertragsgemäß betrifft dies die kaufmännische Buchführung und die Erstellung des Jahresabschlusses für 102 Wohnungen. Gleiches gilt ab 2022 auch für 13 im Bau befindliche Wohnungen der Wohnbaugenossenschaft Daheim Bleiben eG. in Bad Säckingen-Harpolingen.

Bestandswohnungen

Für Instandhaltung, Instandsetzung und Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2022 insgesamt 1.636,3 T€ gebucht. Davon entfielen 880,2 T€ auf die laufenden Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung unseres Wohnungsbestands.

Von den Sanierungsaufwendungen in Höhe von 756,1 T€ entfielen die größten Beträge unter anderem auf die nachfolgend aufgeführten Objekte:

| Objekt | Kosten |
|--|-----------|
| Strangsanierung Nesslerstraße 26 | 266.491 € |
| Strangsanierung Bauvereinstraße 13-15 | 135.092 € |
| Badsanierungen div. Objekte | 28.377 € |
| Fassadensanierung / Balkone Badmatte 1-4 Restkosten | 16.000 € |
| Fenster austausch Mumpferfährstraße 43 | 25.528 € |
| Fassadensanierung Hebelweg 39 | 67.935 € |

Für die im Jahr 2022 beauftragten und im Jahr 2023 durchzuführenden Anschlüsse an das Fernwärmenetz wurden Rückstellungen für den Römerweg 3 in Höhe von 89.000 € sowie für die Bebauung in den Höfen in Höhe von 126.000 € gebildet.

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.

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.

Durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes ab dem 01.01.2024 wird in den nächsten Jahren vermehrt der Austausch von Heizungsanlagen anstehen. Die Baugenossenschaft hat parallel hierzu die Anschlussmöglichkeiten an neue Fernwärmenetze geprüft. Im Ergebnis können in den Jahren 2023 und 2024 insgesamt 260 Wohnungen an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Bad Säckingen und das Nahwärmesystem der Natur-Energie angeschlossen werden.



Die Neuanschlüsse betreffen unsere Objekte „In den Höfen“ in Wehr mit 14 Wohnungen. In Bad Säckingen ist es das „Bauverein-Areal“ mit 152 Wohnungen, die „Zähringerstraße“ mit 60 Wohnungen, der „Römerweg 3“ mit 24 Wohnungen sowie „Trottäcker“ mit 34 Wohnungen.

Neubautätigkeit

Für unser Bestandsgrundstück im Baugebiet „Mühlematt“ wurde im Herbst 2021 ein Bauantrag für 15 Mietwohnungen gestellt. Die Baugenehmigung ging Mitte Mai 2022 ein. Der Baubeginn hat sich durch zusätzlich erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen erheblich verzögert. Eine weitere Verzögerung ergab sich durch die Klärung der Entsorgung des arsenbelasteten Aushubmaterials.

Über die bereits bewilligte Förderung der Erzdiözese Freiburg und des Siedlungswerks Baden e.V. können 40 % der Wohnfläche eine Förderung von monatlich 1,50 €/m² Wohnfläche erhalten. Förderzweck sind einkommensschwächere Zielgruppen, wie junge Familien mit Kindern und ältere, alleinstehende Personen ab 65 Jahren sowie Alleinerziehende.

| Zimmerzahl | Wohnungen | Größe ca. |
|------------|-----------|--------------------------|
| 2-Zimmer | 6 | 54 - 56 m ² |
| 3-Zimmer | 7 | 88 - 98 m ² |
| 4-Zimmer | 2 | 103 - 105 m ² |

Aufgrund der seit des Ukraine-Krieges überproportional angestiegenen Baupreise und der notwendigen Maßnahmen für die Baugrundverbesserung sowie der Entsorgung des Aushubmaterials werden gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung von 5,1 Mio. € Mehrkosten von voraussichtlich 600,0 T€ anfallen.

Unser Ziel ist es, trotz der Unwägbarkeiten bei den Baukosten, eine Kostendeckung zu erreichen.

Ein Teil der Finanzierung erfolgt über ein zinsgünstiges Förderdarlehen nach dem KfW-55 Standard in Höhe von 2.262.000 €. Zusätzlich wurde ein Tilgungszuschuss in Höhe von 399.750 € bewilligt. Der Finanzierung des Restbetrages erfolgt über Eigenmittel.

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 von 5,90 Mio. € durch planmäßige Mietanpassungen auf nunmehr 5,97 Mio. € erhöht.

Die im Jahr 2022 gekündigten Wohnungen konnten in der Regel 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.

Die Erlösschmälerungen betragen 36,9 T€.

Die Forderungsausfälle liegen mit 23,0 T€ um rd. 10,5 T€ über dem Vorjahreswert und damit nach wie vor auf einem sehr geringen Niveau. Darin enthalten ist auch ein größerer Betrag, der aufgrund eines Wohnungsbrandes als Mietforderung ausgewiesen ist. Die Versicherungsentschädigung wird im Folgejahr eingehen.

Die monatliche Grundmiete liegt im Dezember 2022 (ohne Gewerbe sowie Stellplätze und Garagen) im Durchschnitt bei 5,99 €/m² (Vorjahr: 5,93 €/m²). Auf die Heiz- und Betriebskosten entfallen 1,94 €/m², so dass sich im Mittel eine monatliche Bruttomiete von 7,93 €/m² (Vorjahr: 7,76 €/m²) ergibt.



Zum Jahresende standen 11 Einheiten leer. Die Weitervermietung erfolgte renovierungsbedingt im Zeitraum vom 1. Februar bis 1. Mai des Folgejahres.

Mieterwechsel

Im Berichtsjahr 2022 sind 57 Einheiten neu zur Vermietung gekommen. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 5,1 % (Vorjahr: 6,0 %).

Von 24 Mietern wurde uns als Grund für die Kündigung berufliche und von 5 Mietern der Wunsch nach einer größeren beziehungsweise kleineren Wohnung genannt. Altersbedingt gaben 7 Mieter ihre Wohnung auf, während wir 8 Mieter durch Tod verloren haben. Elf Mieter gaben als Auszugsgrund den Erwerb von Eigentum an. In zwei Fällen musste die Baugenossenschaft eine Kündigung aussprechen.

Von den angegebenen Mieterwechseln erfolgten 4 innerhalb unseres Wohnungsbestandes.

Personal

In der Verwaltung unserer Baugenossenschaft waren zum Jahresende 2022 fünf Voll- und fünf Teilzeitbeschäftigte angestellt. Daneben sind drei Handwerker in Vollzeit und eine Raumpflegerin in Teilzeit im Regiebetrieb beschäftigt.

Mitgliederbewegungen

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.475 Mitgliedern auf 1.471 Mitglieder vermindert. Dem Zugang von 66 Mitgliedern mit 676 Geschäftsanteilen steht ein Abgang von 70 Mitgliedern mit 602 Geschäftsanteilen gegenüber. Die Gesamtzahl der gezeichneten Geschäftsanteile

hat sich von 12.026 auf 12.100 Anteile erhöht. Nach § 12 Abs. 1 unserer Satzung beträgt ein Geschäftsanteil 200,00 €.

WEG-Verwaltung

Die Baugenossenschaft hat im Berichtsjahr 18 Eigentümergemeinschaften mit 287 Wohnungen, drei gewerblichen Einheiten sowie zwei Tiefgarallengemeinschaften mit insgesamt 26 Einheiten als Verwalter im Sinne der §§ 20 ff. WEG betreut.

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

Bauträrgeschäft

Im Berichtsjahr fanden keine Aktivitäten im Bauträrgeschäft statt.

Mitglieder des Vorstandes

Fridolin Singler (Geschäftsführer)
Herbert Hausin

Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung 2023 scheidet turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Frau Tanja Ebner und Frau Johanne Schöner aus.

Für das im November 2022 verstorbene Aufsichtsratsmitglied Herr Michael Schiel ist eine Ersatzwahl erforderlich.



Wirtschaftliche Lage

a) Vermögenslage

| Beträge in T€ | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Anlagevermögen | 42.109,5 | 43.463,2 |
| Umlaufvermögen | 7.688,4 | 5.898,8 |
| • Vorräte u. Verkaufsgrundstücke | 1.864,5 | 1.806,9 |
| • Forderungen | 291,6 | 65,5 |
| • Liquide Mittel | 5.532,3 | 4.026,4 |
| Rechnungsabgrenzung | 0 | 0,0 |
| Summe Aktiva | 49.797,9 | 49.362,0 |
| Rückstellungen | 1.278,0 | 1.871,0 |
| Verbindlichkeiten | 19.337,5 | 20.563,2 |
| Eigenkapital | 29.166,5 | 26.909,9 |
| • Geschäftsguthaben | 2.510,2 | 2.487,4 |
| • Rücklagen | 26.379,3 | 24.192,2 |
| • Bilanzgewinn | 277,0 | 230,3 |
| Rechnungsabgrenzung | 15,9 | 17,9 |
| Summe Passiva | 49.797,9 | 49.362,0 |

Das Anlagevermögen hat um die im Berichtsjahr angefallenen Kosten für die Anlage im Bau „Am Dorfbach 16“ zugenommen.

Die planmäßigen Abschreibungen beim Anlagevermögen betragen 1.543,9 T€.

Das Umlaufvermögen hat im Wesentlichen um rd. 1.505,9 T€ bei den liquiden Mitteln zugenommen. Davon entfallen über 500,3 T€ auf bezahlte Bau-sparbeiträge und 1.005,6 T€ auf Giro-Guthaben bei Kreditinstituten.

An liquiden Mitteln standen der Baugenossenschaft zum Jahresende insgesamt 5.532,3 T€ zur Verfügung.

Im Umlaufvermögen sind neben den Vorräten mit 45,7 T€ auch die unfertigen Leistungen (Heiz- und Betriebskosten) mit einem Betrag von 1.818,9 T€ ausgewiesen.

Die Rückstellungen wurden nach dem Bilanzmodernisierungsgesetz (BilMoG) bewertet.

Das ausgewiesene Eigenkapital beträgt 29.166,5 T€. Damit verfügt die Baugenossenschaft über eine gute Eigenkapitalbasis von 58,57 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 54,51 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben durch planmäßige Tilgungen und Sondertilgungen von 18.503,1 T€ auf 17.151,6 T€ abgenommen.

Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel am Anlagevermögen beträgt zum Jahresende 40,73 % (Vorjahr: 42,57 %).

Aus dem Jahresüberschuss von 2.327,0 T€ können der freien Rücklage 1.800,0 T€ und der gesetzlichen Rücklage 250,0 T€ zugewiesen werden.

Daraus resultiert ein Bilanzgewinn in Höhe von 277,0 T€.

b) Ertragslage

Die Ertragslage der Baugenossenschaft hat sich auch im abgelaufenen Wirtschaftsjahr weiterhin positiv entwickelt. Aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der unverändert hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sehen wir auch für die Folgejahre eine positive Geschäftsentwicklung.

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 7.687,6 T€ oder rd. 86,04 % sehr hoch. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit mit 104,1 T€ sowie die erzielten Einspeisevergütungen unserer Photovoltaikanlagen in Höhe von 144,0 T€ sind hingegen nach wie vor nur von untergeordneter Bedeutung.

| Beträge in T€ | 2022 | 2021 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse | 7.950,0 | 7.683,7 |
| Bestandsveränderungen | 81,1 | 216,5 |
| Sonst. betr. Erträge | 905,7 | 86,1 |
| Zinsen u.ä. Erträge | - 1,5 | 0,7 |
| Erträge | 8.935,3 | 7.987,0 |
| Personalaufwand | 1.014,0 | 1.084,0 |
| Abschreibungen | 1.544,0 | 1.552,0 |
| Hausbewirtschaftung | 3.257,7 | 3.015,7 |
| Sonst. betr. Aufwendungen | 269,2 | 258,2 |
| Zinsaufwand | 210,2 | 336,2 |
| Steuern | 313,2 | 240,6 |
| Aufwendungen | 6.608,3 | 6.486,7 |
| Jahresüberschuss | 2.327,0 | 1.500,3 |

In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist die ertragswirksame Auflösung der Pensionsrückstellung für zwei im Geschäftsjahr verstorbenen Versorgungsempfänger enthalten. Die Erträge liegen mit insgesamt 905,7 T€ deutlich über dem Vorjahreswert von 86,1 T€.

Die Entschädigungszahlungen von Mietern bzw. ausziehenden Mietern für Leistungen der Genossenschaft, insbesondere für die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach Auszug liegen mit einer Höhe von 36,2 T€ noch einmal unter dem Vorjahrsergebnis, da insgesamt die Fluktuation rückläufig war.

Es ist dennoch eine klare Tendenz der ausziehenden Mieter zu erkennen, die Baugenossenschaft gegen Zahlung einer vorher berechneten Entschä-

digung 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, 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 3.257,7 T€ (Vorjahr: 3.015,7 T€) den mit Abstand größten Posten dar. In diesem Betrag sind die Betriebskosten sowie die Instandhaltungs- und Sanierungskosten enthalten.

Der Aufwand für die Löhne und Gehälter ist im Berichtsjahr geringfügig von 808,1 T€ auf 826,2 T€ angestiegen. Hingegen haben sich die Aufwendungen für soziale Abgaben und Altersversorgung, bedingt durch die Auflösung von Pensionsrückstellungen, von 275,9 T€ auf 186,8 T€ vermindert.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen betragen im Berichtsjahr 1.543,9 T€. Davon entfallen auf die Abschreibungen für Wohngebäude 1.414,5 T€ und auf andere Sachanlagen 129,4 T€.

Die reinen Zinsaufwendungen betragen 167,9 T€. Die Verzinsung langfristiger Rückstellungen wird nach der Auflösung von Pensionsrückstellungen mit 40,9 T€ (Vorjahr: 120,1 T€) ausgewiesen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 258,2 T€ leicht auf 269,3 T€ angestiegen.

c) Zusammenfassung

Das Geschäftsjahr 2022 ist für die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eG wiederum



sehr erfolgreich verlaufen und zeigt das Ergebnis einer nachhaltigen Geschäftspolitik.

Mit den erzielten Jahresüberschüssen können die Kosten der notwendigen Bestandserhaltung und bei Neubaumaßnahmen über einen hohen Eigenmittelanteil finanziert werden. Durch die Auflösung von Pensionsrückstellungen liegt das Jahresergebnis deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Der Genossenschaft standen jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft war uneingeschränkt gegeben.

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.

Seit Oktober 2021 sind die Energiepreise drastisch angestiegen. Durch langfristige Lieferverträge und staatlichen Unterstützungen konnte ein weiterer Anstieg bis Ende 2022 vermieden werden. Sollten die ab 1. Januar 2023 eingeführten Energiebremsen keine Wirkung zeigen, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft/Genossenschaft daher konsequent das Ziel,

den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die Familienheim Bad Säckingen eG ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch auch in den Folgejahren mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen.



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.

Nach unseren Planungen ist auch für die Folgejahre davon auszugehen, dass aus der Hausbewirtschaftung nach wie vor 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. Ab dem Jahr 2023 wird es ergänzt durch ein detailliertes CO₂-Monitoring, welches die gebäudespezifischen Energieeffizienzpotenziale aufzeigt und dabei hilft, strategisch und wirtschaftlich sinnvolle Konzepte zu entwerfen. Eine automatisierte Klimaroadmap errechnet die kosteneffizientesten Sanierungsmaßnahmen und erstellt ein Konzept, wie die Klimaziele erreicht werden können.

Durch eine Streuung der Kreditlaufzeiten, langfristige Zinsfestschreibungen und der Zinssicherung durch mehrere Bausparverträge 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 entwick-

lungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

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

Dank

Für die überaus erfolgreiche und engagierte Mitarbeit im vergangenen Jahr danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

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, 26. Mai 2023

DER VORSTAND

Fridolin Singler

Herbert Hausin



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft erfüllte auch im Jahr 2022 seine satzungsgemäßen Pflichten und Aufgaben. Als Kontrollorgan des Vorstandes legte er in gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand Strategien für die wirtschaftliche Entwicklung sowie für viele genossenschaftliche Projekte fest.

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. Dem Jahresabschluss, dem Vorstandsbericht sowie den Prüfungsergebnissen des Prüfungsverbandes ist zu entnehmen, dass die Genossenschaft ordentlich gewirtschaftet hat.

Über zustimmungspflichtige Angelegenheiten hat der Aufsichtsrat auf der Grundlage von Auskünften und Dokumenten des Vorstandes entschieden.

Themen- und Beratungsschwerpunkte im Geschäftsjahr 2022 waren:

- a) Allgemeine Geschäftsentwicklung und -planung sowie Personalangelegenheiten
- b) Bau- und Instandhaltungsplan für das Jahr 2022, insbesondere das Neubauvorhaben „Am Dorfbach 16“ in Obersäckingen
- c) Sanierung von Leitungssträngen und Bädern in den Bestandswohnungen sowie anstehende Fassadensanierungen
- d) Anstieg der Energiepreise und Umstellung von Heizungen auf Fernwärme
- e) Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Baugenossenschaft

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 Vorstandes für die Gewinnverwendung wurden im Aufsichtsrat ausführlich besprochen und für in Ordnung befunden. Er schließt sich dem Bericht des Vorstandes vollinhaltlich an.

Der russische Angriff auf die Ukraine veranlasste im vergangenen Jahr mehr als 17 Millionen Menschen ihr Zuhause zu verlassen. Neben dem menschlichen Leid für die Betroffenen wirkte sich der Krieg zudem erheblich auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland aus. Die drastische Erhöhung der Energiekosten und steigende Preise für Baumaterialien trieben die Inflation an. Die Europäische Zentralbank reagierte mit der Erhöhung des Leitzinses.

Nach Einschätzung des Aufsichtsrates wurden alle erforderlichen Maßnahmen ergriffen, um den Geschäftsbetrieb in diesem herausfordernden Geschäftsjahr auf Kurs zu halten. Trotz des welt- und wirtschaftspolitischen Krisenjahres 2022 blickt die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück.

Wir möchten uns daher beim Vorstand und allen Mitarbeiter*innen für Ihren Einsatz bedanken. Ihre Leistung trägt maßgeblich zur guten und soliden Entwicklung unserer Baugenossenschaft bei. Die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat war stets konstruktiv und vertrauensvoll.

Den Mitgliedern der Genossenschaft danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen und Ihre Treue. Bleiben Sie gesund und achten Sie aufeinander!

Bad Säckingen, den 26. Mai 2023

Tanja Ebner
Vorsitzende des Aufsichtsrates



Jahresabschluss 2022

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang



| Aktiva | 2022 | | 2021 | |
|--|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 12.853,00 | | 14.372,00 |
| II. Sachanlagen | | | | |
| 1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 39.006.391,05 | | 40.420.871,05 | |
| 2. Grundstücke mit anderen Bauten | 55.273,91 | | 55.273,91 | |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 1.981.433,02 | | 2.071.888,99 | |
| 4. Techn. Anlagen und Maschinen | 629.195,51 | | 710.863,51 | |
| 5. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 134.992,04 | | 78.848,04 | |
| 6. Anlagen im Bau | 235.870,61 | | 0,00 | |
| 7. Bauvorbereitungskosten | 23.590,27 | | 81.207,64 | |
| | | 42.066.746,41 | | 43.418.953,14 |
| III. Finanzanlagen | | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | 29.900,00 | 29.900,00 | 29.900,00 | 29.900,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 42.109.499,41 | | 43.463.225,14 |
| B. Umlaufvermögen | | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 1.818.875,11 | | 1.737.750,71 | |
| 2. Andere Vorräte | 45.660,48 | 1.864.535,59 | 69.178,61 | 1.806.929,32 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 23.030,27 | | 12.459,01 | |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 476,79 | | 402,12 | |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 196,35 | | 0,00 | |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 267.860,52 | 291.563,93 | 52.612,75 | 65.473,88 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | | |
| 1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 3.026.382,14 | | 2.020.741,42 | |
| 2. Bausparguthaben | 2.505.909,46 | 5.532.291,60 | 2.005.649,36 | 4.026.390,78 |
| Bilanzsumme | | 49.797.890,53 | | 49.362.019,12 |



| Passiva | | 2022 | | 2021 | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----|
| | | EUR | EUR | EUR | EUR |
| A. Eigenkapital | | | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | | | |
| 1. der verbleibenden Mitglieder | 2.407.994,81 | | 2.399.583,82 | | |
| 2. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | <u>102.200,00</u> | 2.510.194,81 | <u>87.800,00</u> | 2.487.383,82 | |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile | 12.005,19 | | 5.616,18 | | |
| Kapitalrücklage | | 32.301,67 | | 31.161,67 | |
| II. Ergebnisrücklagen | | | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 3.368.807,90 | | 3.118.807,90 | | |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | | | | | |
| EUR | 250.000,00 € | | | | |
| Vorjahr EUR | 170.000,00 € | | | | |
| 2. Andere Ergebnisrücklagen | <u>22.978.210,49</u> | 26.347.018,39 | <u>21.042.242,53</u> | 24.161.050,43 | |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: | | | | | |
| EUR | 135.967,96 € | | | | |
| Vorjahr EUR | 68.550,90 € | | | | |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | | | | | |
| EUR | 1.800.000,00 € | | | | |
| Vorjahr EUR | 1.100.000,00 € | | | | |
| III. Bilanzgewinn | | | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 2.327.016,39 | | 1.500.320,04 | | |
| 2. Einstellung in Ergebnisrücklage | <u>2.050.000,00</u> | 277.016,39 | <u>1.270.000,00</u> | 230.320,04 | |
| Eigenkapital insgesamt | | 29.166.531,26 | | 26.909.915,96 | |
| B. Rückstellungen | | | | | |
| 1. Rückstellung für Pensionen | 889.524,00 | | 1.750.764,00 | | |
| 2. Sonstige Rückstellungen | <u>388.480,00</u> | 1.278.004,00 | <u>120.253,03</u> | 1.871.017,03 | |
| C. Verbindlichkeiten | | | | | |
| 1. Verb. gegenüber Kreditinstituten | 17.151.596,35 | | 18.503.133,30 | | |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 1.981.140,00 | | 1.780.476,16 | | |
| 3. Verb. aus Vermietung | 9.040,09 | | 9.142,09 | | |
| 4. Verb. aus Lieferungen und Leistungen | 125.818,04 | | 212.163,49 | | |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 69.912,78 | 19.337.507,26 | 58.324,96 | 20.563.240,00 | |
| davon aus Steuern | | | | | |
| EUR | 49.121,89 | | | | |
| Vorjahr EUR | 36.364,79 | | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | | | | | |
| EUR | 0,00 | | | | |
| Vorjahr EUR | 458,21 | | | | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 15.848,01 | | 17.846,13 | |
| Bilanzsumme | | 49.797.890,53 | | 49.362.019,12 | |



| Gewinn- und Verlustrechnung | | 2022 | | 2021 | |
|-----------------------------|--|----------------|---------------------|--------------|---------------------|
| | | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 1. | Umsatzerlöse | | | | |
| | a) aus der Hausbewirtschaftung | 7.687.546,97 | | 7.449.973,00 | |
| | b) aus Betreuungstätigkeit | 104.122,38 | | 98.555,43 | |
| | c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 158.327,73 | 7.949.997,08 | 135.152,71 | 7.683.681,14 |
| 2. | Erhöhung (VJ: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen und im Vorjahr an zum Verkauf bestimmten Grundstücken | | 81.124,40 | | 216.462,17 |
| 3. | Sonstige betriebliche Erträge | | 905.729,81 | | 86.063,27 |
| 4. | Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| | a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 3.251.931,69 | | 3.008.788,13 |
| | b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | | 5.797,01 | | 6.876,78 |
| 5. | Rohergebnis | | 5.679.122,59 | | 4.970.541,67 |
| 6. | Personalaufwand | | | | |
| | a) Löhne und Gehälter | 827.172,41 | | 808.083,36 | |
| | b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 186.769,79 | 1.013.942,20 | 275.886,02 | 1.083.969,38 |
| | davon Altersversorgung | EUR 22.217,45 | | | |
| | Vorjahr | EUR 111.713,27 | | | |
| 7. | Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.543.937,94 | | 1.551.952,45 |
| 8. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 269.278,70 | | 258.192,02 |
| 9. | Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens | 277,56 | | 264,38 | |
| 10. | Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge sowie Negativzinsen | | -1.758,56 | -1.481,00 | 492,44 |
| | davon Negativzinsen | EUR 4.573,03 | | | |
| | Vorjahr | EUR 1.505,87 | | | |
| 11. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 210.217,71 | | 336.239,68 |
| 12. | Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 61.501,66 | | 0,00 |
| 13. | Ergebnis nach Steuern | | 2.578.763,38 | | 1.740.944,96 |
| 14. | Sonstige Steuern | | 251.746,99 | | 240.624,92 |
| 15. | Jahresüberschuss | | 2.327.016,39 | | 1.500.320,04 |
| 16. | Einstellung in Ergebnisrücklagen | | 2.050.000,00 | | 1.270.000,00 |
| 17. | Bilanzgewinn | | 277.016,39 | | 230.320,04 |



Anhang des Jahresabschlusses 2022

A) Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eG. hat ihren Sitz in 79713 Bad Säckingen und ist beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau unter Nr. 630004 beim Genossenschaftsregister eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. 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, erweitert um die Bilanzpositionen „Verbindlichkeiten Vermietung“ und „andere Finanzanlagen“.

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.

Aus dem Anlagevermögen wurde das Grundstück „Mühlematt“ in **Anlagen im Bau** umgewidmet (90.455,97 €).

Aus den Bauvorbereitungskosten wurden 59.244,13 € in **Anlagen im Bau** umgewidmet.



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

Folgende Abschreibungszeiträume wurden angesetzt:

| | | |
|------------------------------------|--------|-----------------------|
| Wohngebäude | linear | 50 Jahre bis 80 Jahre |
| Erbbaurechte | linear | bis zu 99 Jahre |
| Garagen | linear | 20 Jahre bis 30 Jahre |
| Technische Anlagen und Maschinen | linear | 10 Jahre bis 20 Jahre |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | linear | 3 Jahre bis 15 Jahre |

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.

Die Vorräte beinhalten die Lagerbestände des Regiebetriebes und den Lagerbestand der Pelletsheizung.

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

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

Rückstellungen

Rückstellungen für **Pensionen**

Die Berechnungen erfolgten nach den allgemein anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik unter Anwendung der Heubeck-Richttafeln 2018 G mit einem Rechnungszins von 1,78% 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 Unterschiedsbetrag nach § 253 HGB Abs. 6 ergibt sich aus der Differenz der Rückstellung nach der 7-jährigen Durchschnittsbetrachtung mit einem Zinssatz von 1,44% p.a. und der Rückstellung nach der 10-jährigen Durchschnittsbetrachtung mit einem Zinssatz von 1,78% p.a.. Der Unterschiedsbetrag zum 31.12.2022 beträgt 34.148,00 €.

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 Marktzinssatzes 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 € 1.818.875,11 (Vorjahr € 1.737.750,71) enthalten.

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

| <u>Forderungen:</u> | Geschäfts- jahr € | Vorjahr € |
|-------------------------------|-------------------------|--------------|
| Sonstige Vermögensgegenstände | 58.346,86 | 36.060,28 |



II. Gewinn und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen von € 40.913,09 (Vorjahr € 120.906,86).
2. Summe Zinsertrag in Höhe von € -1.758,56 resultiert aus den Negativzinsen für Guthabenverwahrung in Höhe € 4.573,03 (Vorjahr: € 1.505,87).
3. Zinsertrag aus Rückstellungen € 410,63 (Vorjahr: € 255,13).
4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

| Verbindlichkeiten 2022 | | Restlaufzeit | | | | |
|---|--|--|--|--|--|-------------------|
| Angaben in €; Vorjahr = () | insgesamt | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | davon gesichert | Art der Sicherung |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 17.151.596,35 (18.503.133,30) | 1.027.298,94 (1.095.433,46) | 3.692.351,19 (3.831.798,79) | 12.431.946,22 (13.575.901,05) | 17.151.596,35 (18.503.133,30) | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.981.140,00* (1.780.476,16) | 1.981.140,00* (1.780.476,16) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung und Kautionen | 9.040,09 (9.142,09) | 9.040,09 (9.142,09) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen | 125.818,04 (212.163,49) | 125.818,04 (212.163,49) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 69.912,78 (58.324,96) | 69.912,78 (58.324,96) | | | | |
| Gesamtbetrag | 19.337.507,26 (20.563.240,00) | 3.213.209,85 (3.155.540,16) | 3.692.351,19 (3.831.798,79) | 12.431.946,22 (13.575.901,05) | 17.151.596,35 (18.503.133,30) | |

GPR= Grundpfandrechte

*) steht zur Verrechnung an

D) Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen per 31.12.2022, 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.
 - aus bestehenden bereits abgeschlossenen Werkverträgen für den geplanten Neubau „Am Dorfbach 16 – Mühlematt“ in Obersäckingen; Verpflichtungen in Höhe von 851.385,96 €.
 - Demgegenüber stehen bereits abgeschlossene Darlehensverträge mit noch nicht valuierten 2.203.000,00 €
 - aus dem abgeschlossenen Signallieferungs-, Gestattungs- und Kooperationsvertrag (Glasfaserausbau) für den zu entrichtenden pauschalen Baukosten-



zuschuss für die Installation des Inhouse-Kabelnetzes in Höhe von brutto 495,94 € pro Wohneinheit bzw. insgesamt 563.000,00 € in den Jahren 2023 bis 2026.

2. Mitgliederbewegung

| | | | |
|--------|------|-------|------------|
| Anfang | 2022 | 1.475 | Mitglieder |
| Zugang | | 66 | Mitglieder |
| Abgang | | 70 | Mitglieder |
| Ende | 2022 | 1.471 | Mitglieder |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 8.410,99 erhöht.

Die Haftsummen haben sich um € 14.800,00 auf € 2.420.000,00 erhöht.

Zuständiger Prüfungsverband

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

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich beschäftigt:

| Gruppen | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter / -innen | 4 | 4 |
| Technische Mitarbeiter / -innen | 1 | 1 |
| Regiebetrieb | 3 | 1 |
| Summe | 8 | 6 |

Außerdem gab es 9 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse.



Mitglieder des Vorstandes

Fridolin Singler (Geschäftsführender Vorstand)
Herbert Hausin

Mitglieder des Aufsichtsrates

| | |
|-------------------|--|
| Tanja Ebner | (Vorsitzende) |
| Tobias Förster | (stellv. Vorsitzender) |
| Maritta Vögtle | (Schriftführerin) |
| Michael Schiel | (stellv. Schriftführer) verstorben am 13.11.2022 |
| Benedikt Schmid | (bis 27.10.2022) |
| Stefan Schlachter | (ab 27.10.2022) |
| Johanne Schöner | (stellv. Schriftführerin ab 07.12.2022) |

Bad Säckingen, den 26.05.2023

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
- ✚ Wohnbaugenossenschaft Daheim Bleiben eG

Impressum

Herausgeber

Baugenossenschaft
Familienheim Bad Säckingen eG

Gestaltung

Fridolin Singler
Familienheim Bad Säckingen eG

Produktion

Druckerei Schmerbeck e.K.
Medienhaus & Grafikbetrieb
79713 Bad Säckingen