GESCHÄFTSBERICHT

2019

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 . . .

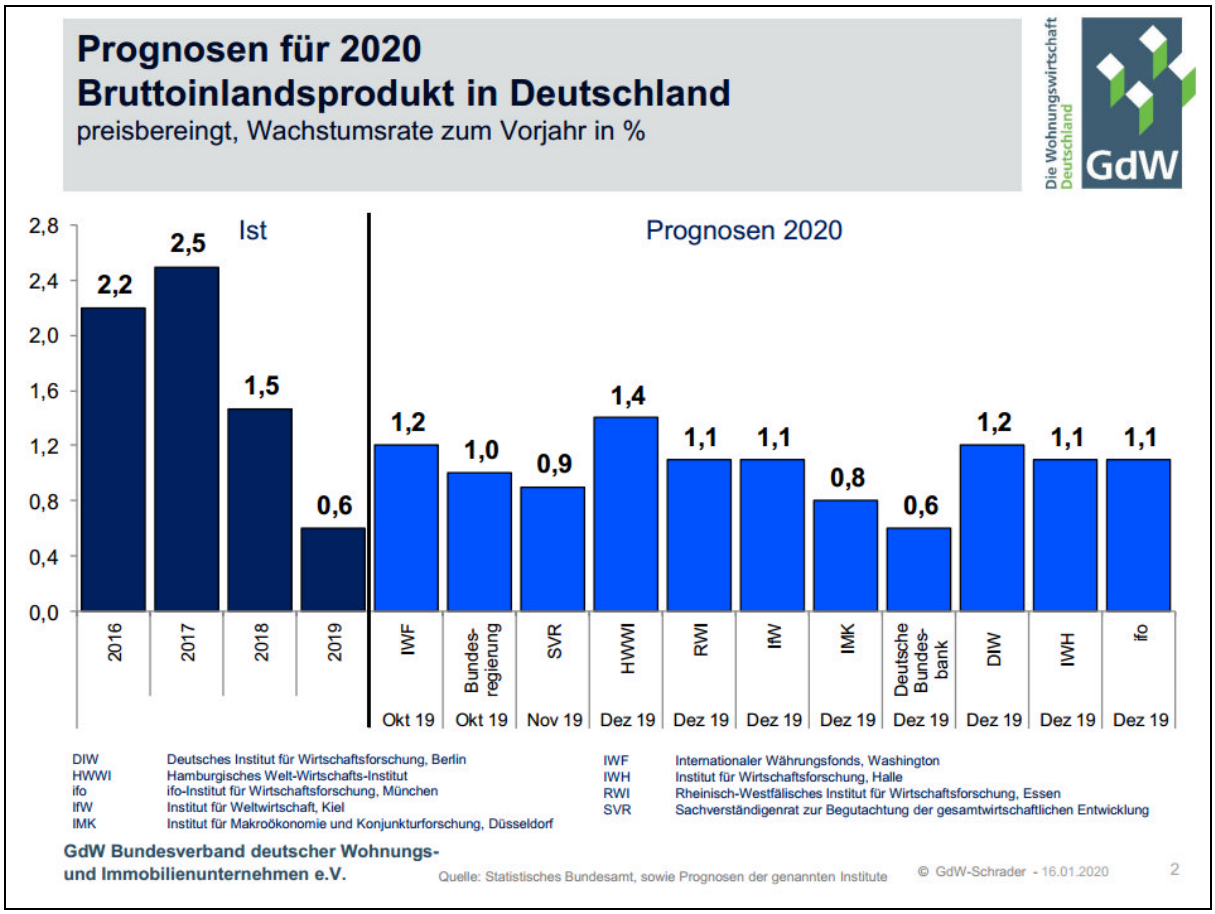
46,6 Mio. €	Bilanzsumme per 31.12.2019
994,9 T€	Jahresüberschuss 2019
850,0 T€	Einstellung in Ergebnisrücklagen
144,9 T€	Bilanzgewinn 2019
1.494	Mitglieder am 31.12.2019
2,356 Mio. €	Geschäftsguthaben
4 %	Dividendenausschüttung (Gewinnverwendungsvorschlag)

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2019 /2020

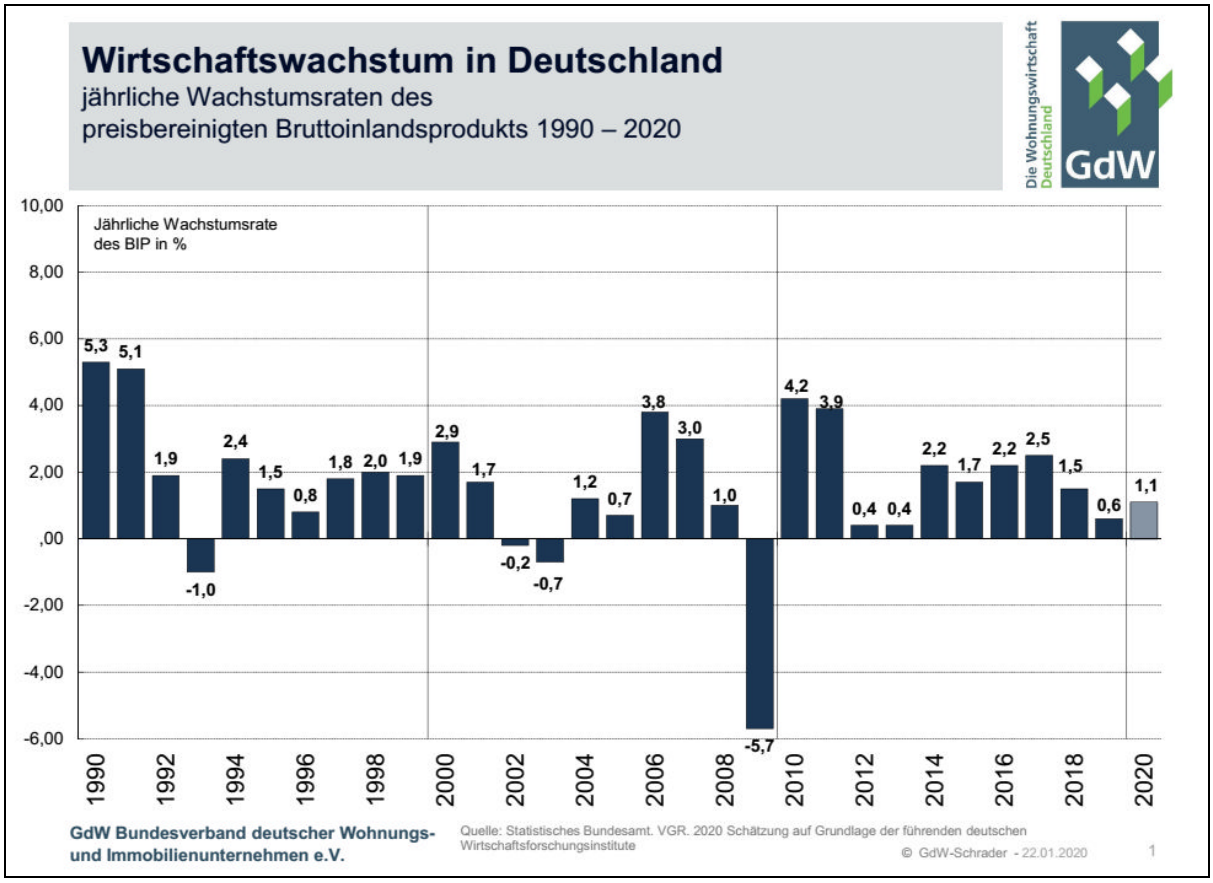
Wirtschaftliche Dynamik eher schwach, aber weiter aufwärtsgerichtet

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.



Auch 2020 wird die Binnennachfrage nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute[1] der Motor des Wachstums in Deutschland bleiben. Die Wertschöpfung des verarbeitenden Gewerbes wird im laufenden Jahr weiter zurückgehen, aber nicht mehr so stark wie im vergangenen Jahr. Auswirkungen des Brexit, der anhaltende von den USA betriebene Handelsstreit sowie die Folgen des technologischen Wandels in der Automobilindustrie konfrontieren die deutsche Wirtschaft allerdings weiterhin mit einigen Risiken. Die Institute rechnen für 2020 mit einem Wirtschaftswachstum von rund 1,1 %.



Das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft hat sich seit 2018 deutlich eingetrübt. Gebremst durch Handelskonflikte und politischen Unsicherheiten wuchs die Weltwirtschaft 2019 mit nur wenig Schwung. Insgesamt expandierte das globale Bruttoinlandsprodukt nach vorläufigen Zahlen um 3,6 %, insbesondere die fortgeschrittenen Volkswirtschaften hatten in der Summe ein niedri-

[1] Die Einschätzungen des vorliegenden Berichts fußen auf den Konjunkturberichten folgender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute und stellen ein Mittel der dort dargestellten Entwicklungen dar: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; ifo – Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen. In wechselnder Zusammensetzung sind diese Institute auch im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vertreten.

ges Wachstum aufzuweisen (1,8 %). Aber auch die Dynamik in den Schwellenländern kühlte sich spürbar ab.

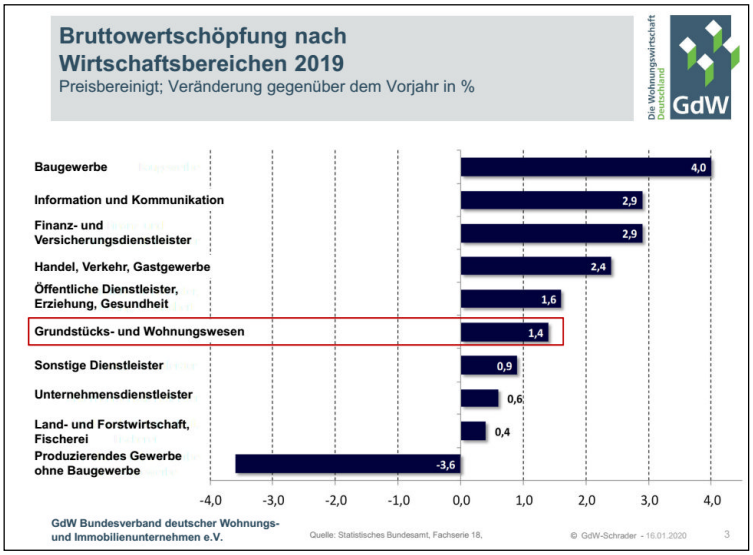
Im Jahr 2020 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute mit 3,7 % kaum beleben. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft in etwa auf dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 % (1980-2019).

Im Euroraum hat sich die flächendeckende Erholung des Jahres 2018 weiter fortgesetzt. Allerdings ist auch hier die Dynamik im Laufe des Jahres 2019 in allen Ländern bis auf Litauen (+3,8 %) deutlich zurückgegangen. Dies hat zur Folge, dass sich der wirtschaftliche Aufholprozess nach der Finanz- und Wirtschaftskrise von 2009 im Euroraum verlängern wird. Insbesondere der Rückgang der Arbeitslosigkeit in Frankreich, Italien und Spanien wird sich verlangsamen. Gemessen an der wirtschaftlichen Dynamik belegt Deutschland mit seiner Wachstumsrate von 0,6 % im Jahr 2019 wie im Vorjahr den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Wirtschaft nur um 0,1 % zulegte. Für das Jahr 2020 erwarten die Institute für die Eurozone wenig Impulse und mit 1,2 % ein ähnlich hohes Wachstumstempo wie im vergangenen Jahr.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs um 1,4 %

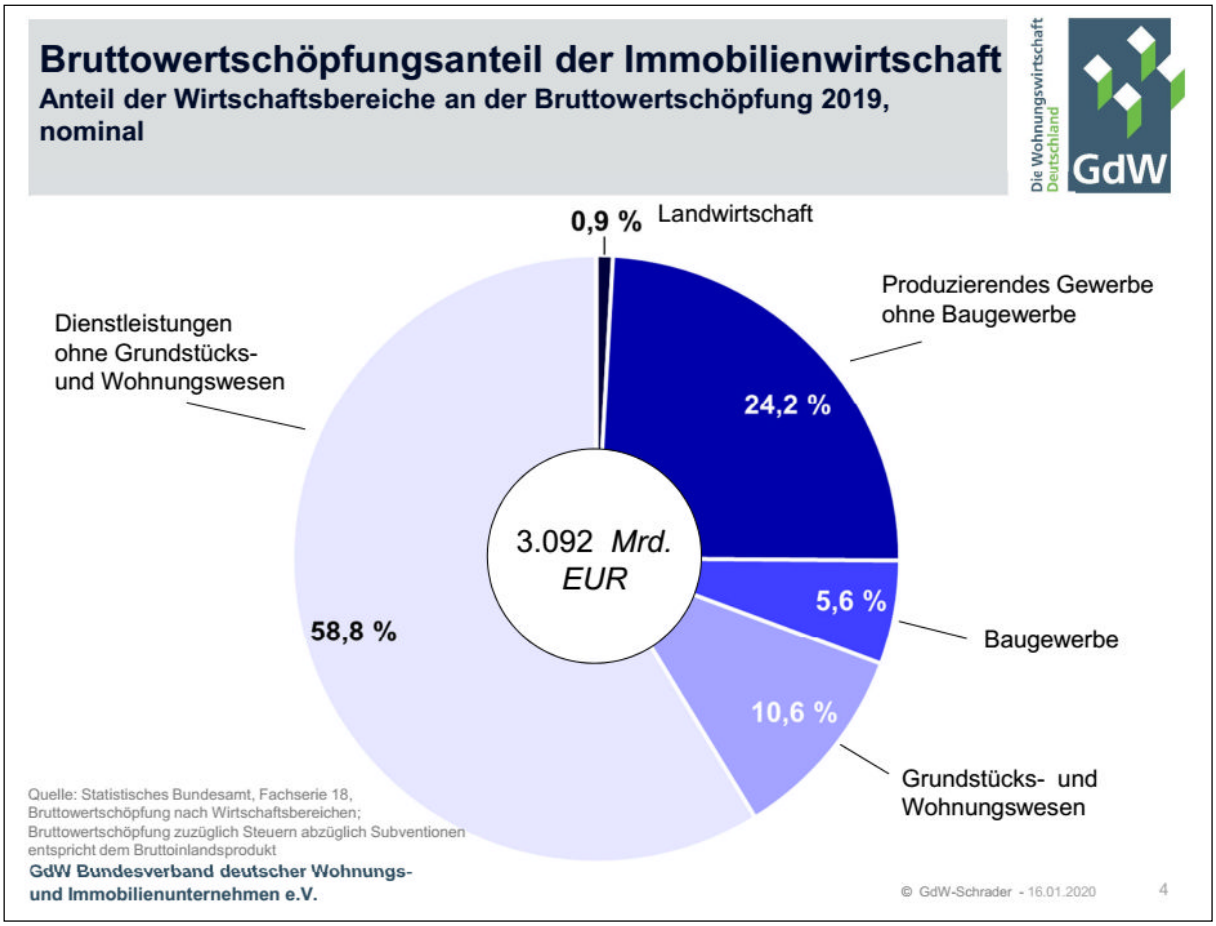
Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5 %.

Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit, trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegte wie seit fünf Jahren nicht mehr. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich daneben auch die Bereiche Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit jeweils +2,9 %, gefolgt vom Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit +2,4 %.



Im Gegensatz dazu gab es in weiten Teilen der Industrie starke Rückgänge: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging um 3,6 % zurück. Insbesondere die schwache Produktion in der Automobilindustrie, welche zusammen mit den Zulieferbranchen einer der größten Teilbereiche der Industrie ist, trug zu diesem Rückgang bei.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden EUR.

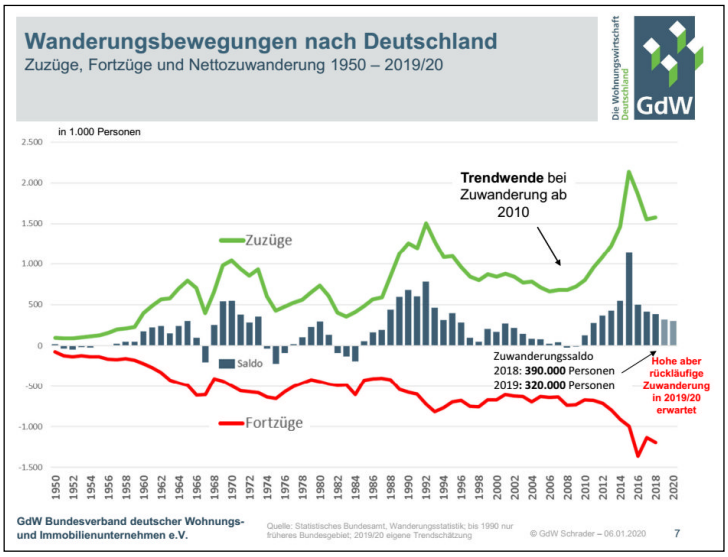


<u>Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich 2019 sehr robust – trotz gebremster Konjunktur.</u>

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9 % beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland altersbedingte demografische Effekte.

Der unverändert wirkende langfristige Trend einer alternden Bevölkerung reduziert das Erwerbspersonenpotenzial nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg – isoliert betrachtet – im Jahr 2019 um 330.000 und im Jahr 2020 um 340.000 Arbeitskräfte.[2]

Damit das Erwerbspersonenpotenzial auch in Zukunft nicht 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) liegen.[3]



Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und der anhaltend günstige Trend der Arbeitsmarktentwicklung haben Deutschland in den Jahren seit 2010 zu einem Hauptwanderungsziel der EU-Binnen-migration werden lassen. Die Nettozuwanderung im Jahr 2018 (Ausländer und Deutsche) lag bei knapp 400.000 Personen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2018 waren im Saldo sogar fast 468.000 pro Jahr nach Deutschland zugewandert.

Nach ersten groben Berechnungen für 2019 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 300.000 bis 350.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2020 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. Damit droht die Nettozuwanderung in Deutschland auf ein Niveau abzusinken, welches das natürliche Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen kann.

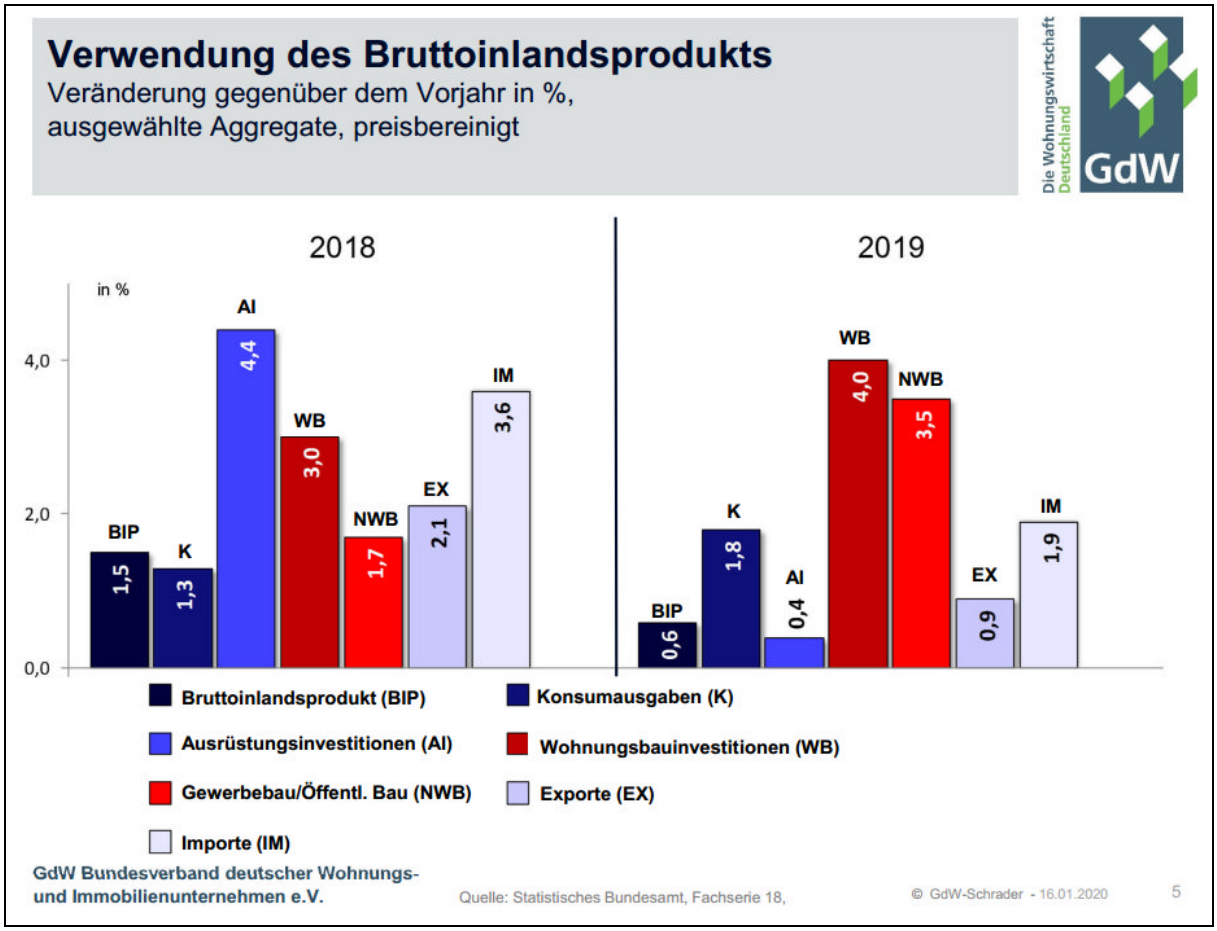
[2] IAB (2019): Konjunktureller Gegenwind für den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18|2019. Nürnberg.
[3] IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Die Binnennachfrage treibt die Konjunktur

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 auf der Verwendungsseite vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die Zuwächse der privaten und der staatlichen Konsumausgaben fielen damit stärker aus als in den beiden Jahren zuvor.

Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert: Die Bauinvestitionen stiegen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 %. Besonders stark war der Anstieg bei Tiefbauten (+4,8 %) und Wohnbauten (+4,0 %). Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, lagen mit 2,7 % ebenfalls weit über dem Vorjahresniveau.

Die Ausrüstungsinvestitionen – darunter fallen hauptsächlich Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – entwickelten sich dagegen weniger dynamisch und stiegen nur um 0,4 %. Die schwache Industrieproduktion hatten einen deutlichen Abbau der Vorräte und Lager zur Folge, so dass die Bruttoanlageinvestitionen in Ihrer Summe um 1,7 % zurückgingen.



In einem weiterhin schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld mit Handelsstreitigkeiten, Sanktionen und Strafzöllen sowie den Unsicherheiten rund um die Brexit-Verhandlungen konnte die deutsche Außenwirtschaft nur wenig zulegen. Die Exporte stiegen preisbereinigt um 0,9 %. Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit 1,9 % etwas stärker zu.

Die Wachstumsbeiträge der Verwendungsaggregate – vereinfacht ausgedrückt sind das gewichtete Veränderungsraten, die sich zur gesamten Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes von 0,6 % summieren – ergeben für 2019 das folgende Bild: Der Konsum insgesamt war mit einem Wachstumsbeitrag von gut 1,3 Prozentpunkten die treibende Kraft der deutschen Wirtschaft. Die privaten Konsumausgaben hatten dabei mit 0,8 Prozentpunkten einen etwas größeren Anteil als die Konsumausgaben des Staates mit 0,5 Prozentpunkten. Der Wachstumsbeitrag der Bruttoanlageinvestitionen lag bei gut 0,5 Prozentpunkten, während die negativen Vorratsveränderungen in die entgegengesetzte Richtung wirkten und das BIP-Wachstum um -0,9 Prozentpunkte bremsten. Die Exporte trugen gut 0,4 Prozentpunkte bei, während die Importe das BIP-Wachstum rechnerisch mit knapp -0,8 Prozentpunkten schmälerten.

Im Jahr 2020 wird sich nach Meinung der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute die gespaltene Konjunkturentwicklung in Deutschland fortsetzen: Während die Wertschöpfung der binnenorientierten Dienstleistungsbereiche sowie der Bauunternehmen weiter zunimmt, befindet sich das Verarbeitende Gewerbe in einer Rezession. Allerdings wird sich das Tempo des Produktionsrückgangs im verarbeitenden Gewerbe im Laufe des Jahres 2020 deutlich verlangsamen. Diese Entwicklung hat bereits im dritten Quartal 2019 begonnen. Dennoch wird die deutsche Industrie auch 2020 erneut einen negativen Wachstumsbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt liefern.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	**2020**
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,2	1,7	2,2	2,5	1,5	0,6	**1,1**
Privater Konsum	1,1	1,9	2,3	1,3	1,3	1,6	**1,4**
Konsumausgaben des Staates	1,7	2,8	4,1	2,4	1,4	2,5	**2,1**
Bauinvestitionen	2,0	-1,4	3,8	0,7	2,5	3,8	**2,4**
Wohnungsbauinvestitionen	2,9	-0,7	5,0	0,6	3,0	4,0	**3,6**
Exporte	4,8	5,5	2,4	4,9	2,1	0,9	**2,0**
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	42.721	43.122	43.655	44.248	44.854	45.256	**45.392**
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	0,9	1,2	1,4	1,4	0,9	**0,3**
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.898	2.795	2.691	2.533	2.340	2.274	**2.276**
... Arbeitslosenquote*	6,7	6,4	6,1	5,7	5,2	5,0	**5,0**

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2018 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2019 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2019/Anfang 2020

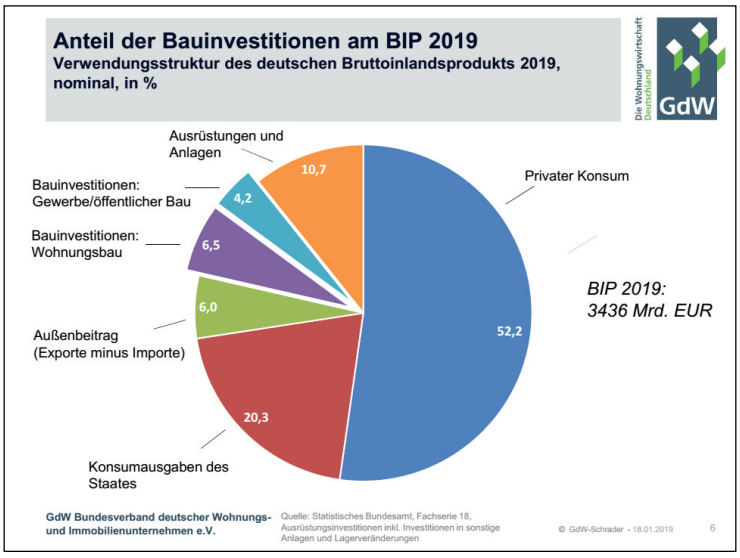
*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Aufgrund der starken binnenwirtschaftlichen Nachfrage ist eine gesamtwirtschaftliche Rezession nach Meinung der Institute nicht zu erwarten. So dürfte das Bruttoinlandsprodukt 2020 mit 1,1 % wieder kräftiger steigen. Allerdings überzeichnet ein Kalendereffekt von 0,4 Prozentpunkten die eher verhaltene konjunkturelle Grunddynamik etwas. Die Auslastung der deutschen Wirtschaft dürfte also auch 2020 unterhalb des Produktionspotenzials liegen.

Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,1 %). Wobei hier die Musik vor allem im öffentlichen Tiefbau spielte. Viele Gemeinden verfügen mittlerweile über die notwendigen „freien Spitzen“ um neue Investitionsprojekte anzustrengen, zumindest aber den Eigenanteil für die nach wie vor verfügbaren Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsfonds abzurufen.



Im gewerblichen Bau machte sich die konjunkturelle Schwäche der Industrie bemerkbar. Insgesamt expandierte der gewerbliche Bau nur mit einer Rate von 2,8 %. Impulse kamen hier vor allem vom gewerblichen Tiefbau, der durch den Breitbandausbau sowie Investitionsprojekte der deutschen Bahn angefeuert wurde.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden EUR. Die gute Entwicklung der Einkommen, die auch durch finanzpolitische Entlastungen wie etwa die Rückkehr zur paritätischen Krankenkassenfinanzierung unterstützt wurde, und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen.

Die hohe Nettozuwanderung stützt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Im vierten Quartal 2019 ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe etwas gesunken. Sie liegt aktuell bei 77% – drei Prozentpunkte niedriger als im Vorjahresquartal. Hier scheint sich ein allmählicher Kapazitätsaufbau auszuwirken. Im Bauhauptgewerbe hat sich der Auslastungsgrad noch stärker auf knapp 76% verringert, im Ausbaugewerbe liegt er dagegen bei 80%. Allerdings bleibt der Auslas-

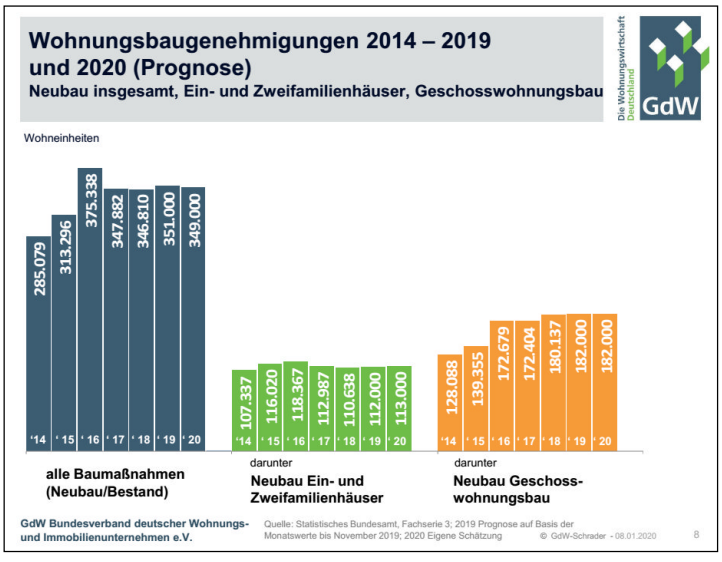
tungsgrad in der historischen Rückschau auf hohem Niveau: Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70% deutlich geringer.

Die hohe Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume – gleichzeitig steigen die Löhne. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende hat sich der Auftrieb bei den Wohnungsbaupreisen etwas beruhigt, lag aber mit einer Rate von 3,8 % noch auf sehr hohem Niveau.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,6 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 2,4 % etwas verhaltener ausfallen.

Wohnungsbaugenehmigungen verbleiben auf hohem Niveau

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. In den voran gegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 genehmigten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt.



Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern brach dagegen etwas ein (-1,6 %). Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau insgesamt stieg lediglich um 2.000 Einheiten auf 182.000 Wohnungen. Weiterhin wurden 2019 wie in den sieben Jahren zuvor mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Weg gebracht. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2019 aber erstmals seit zwei Jahren wieder leicht steigend und erreichten rund 112.000 Wohneinheiten (+1,2 %).

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 351.000 Wohnungen im Jahr 2018 davon ausgegangen werden, dass etwa 181.000 dieser neu genehmigten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die konjunkturellen Eckpfeiler für den Wohnungsbau bleiben auch 2020 weiterhin positiv: Eine hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für solide Neubaunachfrage in den größten Städten und zunehmend auch ihrem Umland. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2020 mit einem hohen aber leicht rückläufigen Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 349.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Rückgang von 0,6 %.

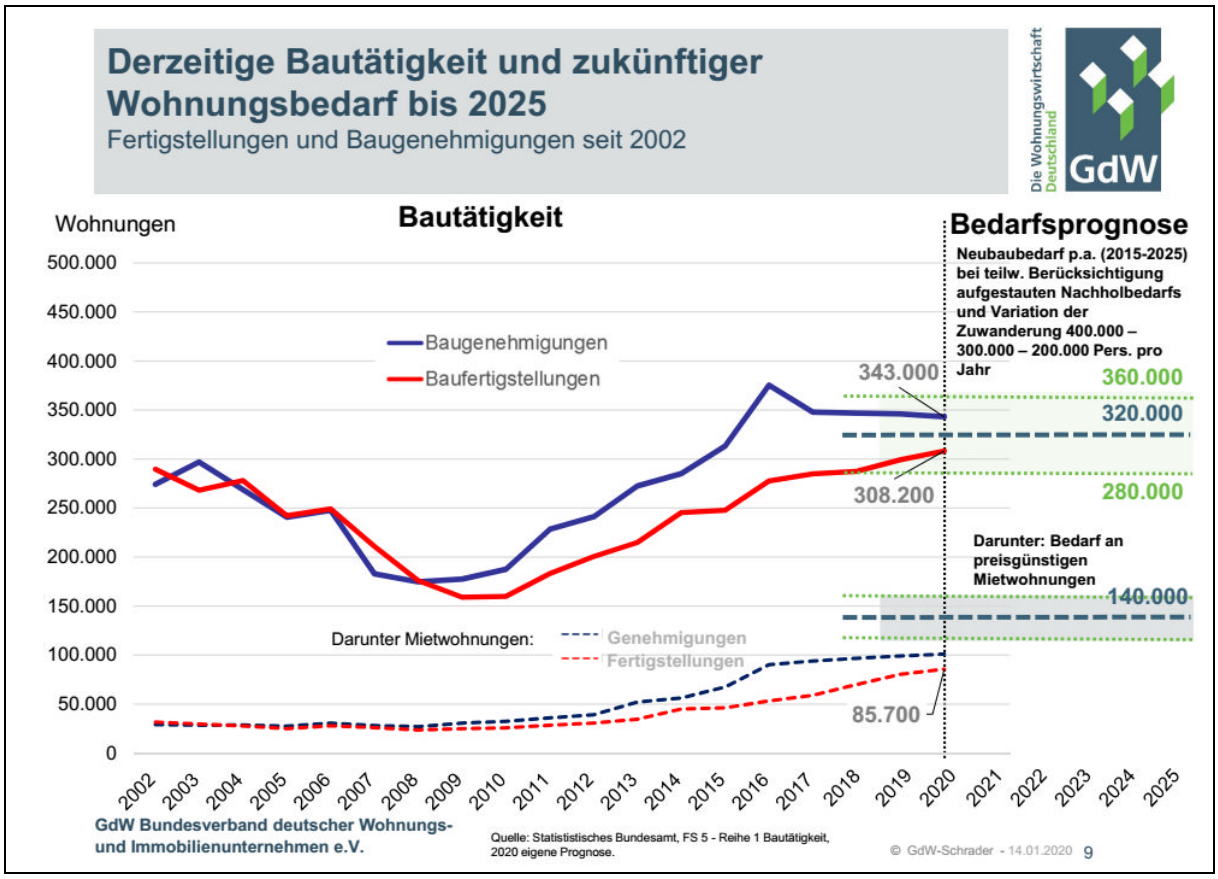
Für den bestehenden Wohnungsmangel in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2018 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 693.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2019 dürften 730.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen. So spiegeln sich der wachsende Bauüberhang in der Entwicklung des Auftragsbestands der Betriebe im Bauhauptgewerbe wider. Der Auftragsbestand umfasst die eingegangenen, aber noch nicht vollständig ausgeführten Aufträge. Der Auftragsbestand im Wohnungsbau stieg seit 2015 kontinuierlich und erreichte 2019 den höchsten Stand seit 1997: So warten aktuell Aufträge im Wert von rund 10,3 Milliarden Euro auf ihre Ausführung.

Den Bauunternehmen fehlt auch das Personal zur zügigen Realisierung der Bauaufträge. Während die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 um lediglich 25 % stieg, haben sich die Auftragsbestände in diesem Zeitraum nahezu verdreifacht. Ende 2018 waren in den Betrieben des Bauhauptgewerbes 467.000 Menschen (Betriebe mit 20 und mehr tätigen Personen) beschäftigt. Das waren deutlich weniger als noch in den späten 1990er Jahren, als die Beschäftigtenzahlen mit mehr als 700.000 tätigen Menschen Rekordstände erreichten.

Baufertigstellungen steigen 2020 moderat auf etwa 308.000 Wohneinheiten.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2019 werden erstmals seit langen fast 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2020 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 3,0 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2019 als 2020 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.[4] Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit leicht über 300.000 Personen etwas höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.



[4] Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Hannover sowie eigene Fortschreibung

Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2019 ergeben hat. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut.

Spätestens mit der deutlichen Trendwende bei der Zuwanderung, die im Jahr 2010 begann, entstanden in Deutschland jedes Jahr deutlich weniger Wohnungen als rechnerisch erforderlich gewesen wären. Ende 2019 betrug dieser rechnerische Wohnungsfehlbetrag über eine Million Wohnungen.

Da ein Großteil dieses durch die Bautätigkeit nicht befriedigten Bedarfs aber zeitlich bereits sehr weit zurückliegt und unterstellt werden kann, dass die Ungleichgewichte durch Elastizitäten auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes zumindest teilweise ausgeglichen sind, berücksichtigt die Modellrechnung nur ein Drittel des sich rechnerisch ergebenden Fehlbestandes an Wohnungen als Nachholbedarf, der in den kommenden acht Jahren abgebaut werden sollte.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 320.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2019 aufgelaufene Wohnungsdefizit abzubauen.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Zu Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

Grundlagen des Unternehmens

Unser Unternehmen verfügt über 1.094 Mietwohnungen. Davon 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. Damit hat sich die Zahl der eigenen Wohnungen gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

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

Für 292 Einheiten in 16 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

Ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Instandhaltungstätigkeit ist nach wie vor die Sanierung von Leitungssträngen. Hierfür wurden im Berichtsjahr insgesamt über 600,0 T€ ausgegeben. Die wichtigsten Sanierungsmaßnahmen teilen sich auf die nachfolgend aufgeführt Objekte auf:

Objekt	*Kosten*
Neßlerstraße 2-12 / Schillerstraße 7-19	197.086 €
Rudolf-Graber-Straße 9-11	233.813 €
Zeppelinstraße 8-10	156.901 €

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 grundsätzlich die Installation von Wasserzählern, damit künftig eine verbrauchsgerechte Abrechnung erfolgen kann.

Eine umfangreiche Dach- und Fassadensanierung wurde bereits im Vorjahr bei unseren Gebäuden Kolpingstraße und Zellerstraße in Angriff genommen. Mit einem Gesamtaufwand von 310,0 T€ konnte die Maßnahme im Berichtsjahr abgeschlossen werden.

Kolpingstraße 2-6

Zugleich wurde auch die Heizung auf ein Nahwärmesystem für die insgesamt 72 Wohneinheiten umgestellt. Die Beheizung erfolgt durch Holzpellets in Kombination mit Gas-Brennwerttechnik. Die angefallenen Kosten für das neue Nahwärmesystem in Höhe von 186,4 T€ wurden aktiviert.

Der Aufwand für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung betrug im Berichtsjahr 1.014 T€, was pro m² Wohnfläche einem Betrag von 13,14 € entspricht.

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.

Ausblick: Die Investitionstätigkeit im Bereich der Bestandswohnungen wird sich, soweit es uns die Auswirkungen der Corona-Pandemie erlauben, weiterhin auf die Erneuerung der Leitungsnetze konzentrieren. Daneben werden weitere Aufwendungen für die Sanierung der in die Jahre gekommenen Fassaden anfallen. Vereinzelt wird in den nächsten Jahren der Austausch von Heizungsanlagen anstehen.

Im Bau- und Instandhaltungsplan für das Jahr 2020 sind folgende Beträge veranschlagt:

Maßnahme	*Kosten*
Strangsanierungen	544.000 €
Fassadensanierungen	344.000 €
Sanierung von Garagen	110.000 €
Heizungserneuerungen	80.000 €
Zähleranlagen Starenweg in Wehr	50.000 €
TV-Verkabelung	60.000 €
Planungskosten	12.000 €
Lfd. Instandhaltung	900.000 €
Summe Sanierung/Instandhaltung	2.100.000 €

Neubautätigkeit

Seit November 2018 laufen die Arbeiten am Neubau der Hugo-Herrmann-Straße 15 in Bad Säckingen. Die Baufertigstellung ist auf August 2020 geplant.

Mit diesem barrierearmen Bau wollen wir ein generationsübergreifendes Wohnen anbieten. In dem sechsgeschossigen Gebäude entstehen 8 Zweizimmer-, 11 Dreizimmer- und 4 Vierzimmer-Wohnungen. Im Erdgeschoss sind 2 gewerbliche Einheiten vorgesehen.

Das Gebäude befindet sich in bester Lage direkt am Rhein. Von hier kann die Innenstadt in wenigen Minuten fußläufig erreicht werden.

In der großzügigen Tiefgarage stehen 28 Stellplätze zur Verfügung. Gegen eine geringfügig höhere Stellplatzmiete kann der Stellplatz mit einer Ladestation für E-Mobile (Wallbox) ausgestattet werden.

Auf dem Dach des Gebäudes ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 19,53 kWp installiert. Die nicht für den Eigenverbrauch erzeugte Energie wird ins Netz eingespeist.

Nach den bis zum Bilanzstichtag erfolgten Vergaben ist davon auszugehen, dass die geschätzten Baukosten von 8,38 Mio. € um rd. 500 T€ unterschritten werden können.

Beim Gebäude handelt sich um ein Effizienzhaus 55 Haus, dessen Jahres-Primärenergiebedarf die Grenzwerte deutlich unterschreitet und unter 55 Prozent des vergleichbaren Referenzgebäudes nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt.
Über das Förderprogramm der Erzdiözese Freiburg und des Siedlungswerks Baden e.V. werden sieben

Wohnungen mit einem Mietzuschuss von 1,50 € pro m² und Monat auf die Dauer von zehn Jahren gefördert (www.bezahlbares-wohnen-baden.de).

Erstbezug der 23 Mietwohnungen ist für den Zeitraum vom 20. August bis 14. Oktober 2020 geplant. Die Übergabe der gewerblichen Einheit im EG-West soll Anfang Juli 2020 erfolgen. Die Fertigstellung und Vermietung der gewerblichen Einheit im EG-Ost ist ab dem 4. Quartal 2020 vorgesehen.

Ausblick: Die Baugenossenschaft hat sich seit 2016 um den Erwerb von Bauerwartungsland in Obersäckingen (Gärtnerei Lange-Areal) bemüht. Im Berichtsjahr konnten insgesamt über 10.000 m² an künftigen Bauflächen erworben werden. Die Finanzierung des Grunderwerbs in Höhe von 1,8 Mio. € erfolgte über ein zinsgünstiges Darlehen.

Für den Erwerb der noch benötigten Grundstücke stehen in den Jahren 2020 und 2021 weitere Verhandlungen an. Eine Bebauung des Gebietes ist erst nach Aufstellung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes möglich. Wir gehen davon aus, dass dies frühestens im Jahr 2022 der Fall sein wird.

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 5,35 Mio. € durch planmäßige Mietanpassungen auf nunmehr 5,48 Mio. € erhöht.

Die im Jahr 2019 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.

Die Erlösschmälerungen haben sich gegenüber dem Vorjahr von 28,3 T€ auf 16,1 T€ signifikant verringert.

Die Forderungsausfälle liegen mit 28,3 T€ nach wie vor auf einem geringen Niveau, bedingt durch einige größere rückständige Beträge jedoch um 14,3 T€ über 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 2019 (ohne Stellplätze und Garagen) im Durchschnitt bei 5,71 €/m² (Vorjahr: 5,61 €/m²). Auf die Nebenkosten entfallen 1,66 €/m², so dass sich im Mittel eine monatliche Bruttomiete von 7,37 €/m² (Vorjahr: 7,14 €/m²) ergibt.

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

Mieterwechsel

Im Berichtsjahr 2019 sind 88 Einheiten neu zur Vermietung gekommen. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 8,0 % (Vorjahr: 8,2 %).

Von 38 Mietern wurde uns als Grund für die Kündigung berufliche und von sieben Mietern der Wunsch nach einer größeren beziehungsweise kleineren Wohnung genannt. Altersbedingt gaben 12 Mieter ihre Wohnung auf, während wir 13 Mieter durch Tod verloren haben. Siebzehn Mieter gaben als Auszugsgrund den Erwerb von Eigentum an. Ein einem Fall musste die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eine Kündigung aussprechen.

Von den angegebenen Mieterwechseln erfolgten sieben innerhalb unseres Wohnungsbestandes.

Personal

In der Verwaltung unserer Baugenossenschaft waren zum Jahresende 2019 fünf Voll- und vier Teilzeitbeschäftigte angestellt. Daneben sind drei Hausmeister im Regiebetrieb in Vollzeit beschäftigt.

Mitgliederbewegungen

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.473 Mitgliedern auf 1.494 Mitglieder erhöht. Dem Zugang von 87 Mitgliedern mit 935 Geschäftsanteilen steht ein Abgang von 66 Mitgliedern mit 529 Geschäftsanteilen gegenüber. Die Gesamtzahl der gezeichneten Geschäftsanteile hat sich von 10.928 auf 11.334 Anteile erhöht.

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

Mitglieder des Vorstandes

Fridolin Singler
Herbert Hausin

Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung 2020 scheiden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Frau Tanja Ebner und Herr Michael Rohrer aus.

Verwaltung für Dritte

Die Baugenossenschaft hat im Berichtsjahr 16 Eigentümergemeinschaften mit 260 Wohnungen, drei gewerblichen Einheiten sowie eine Tiefgaragengemeinschaft mit 25 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.

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€	2019	*2018*
Anlagevermögen	42.789,0	*38.941,0*
Umlaufvermögen	3.837,1	*4.081,6*
• Vorräte u. Verkaufs-grundstücke	1.840,1	*1.614,9*
• Forderungen	70,8	*214,9*
• Liquide Mittel	1.926,1	*2.251,8*
Rechnungsabgrenzung	0,0	*0,0*
Summe Aktiva	**46.626,1**	***43.022,6***
Rückstellungen	1.802,9	*1.824,8*
Verbindlichkeiten	20.214,0	*17.555,0*
Eigenkapital	24.593,9	*23.605,1*
• Geschäftsguthaben	2.355,9	*2.278,2*
• Rücklagen	22.093,1	*21.211,4*
• Bilanzgewinn	144,9	*115,5*
Rechnungsabgrenzung	15,3	*19,7*
Summe Passiva	**46.626,1**	***43.022,6***

Das Anlagevermögen hat um die in 2019 aktivierten Investitionskosten für das neue Nahwärmesystem in der Kolping- und Zellerstraße in Höhe von 180,1 T€ und der angefallenen Baukosten für das Neubauprojekt Hugo-Herrmann-Straße 15 in Höhe von 1.211,9 T€ zugenommen. Insgesamt beläuft sich der Bilanzausweis für das Neubauprojekt damit auf 4.892,5 T€. Die planmäßigen Abschreibungen beim Anlagevermögen betragen 1.364,1 T€.

Das Umlaufvermögen hat im Wesentlichen um rd. 226 T€ bei den unfertigen Leistungen (Betriebskosten) zu- und um 325 T€ bei den liquiden Mitteln abgenommen.

An liquiden Mitteln standen der Baugenossenschaft zum Jahresende insgesamt 1.926,1 T€ zur Verfügung; diese bestehend aus

Guthaben bei Kreditinstituten	919,9 T€
Bausparguthaben	1.006,2 T€

Die Rückstellungen wurden nach dem Bilanzmodernisierungsgesetz (BilMoG) bewertet.

Das ausgewiesene Eigenkapital beträgt 24.593,9 T€. Damit verfügt die Baugenossenschaft über eine gute Eigenkapitalbasis von 52,74 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 54,86 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben durch planmäßige Tilgungen von 1.305,2 T€ und Sondertilgungen von 128,2 T€ abgenommen. Für den Neubau Hugo-Herrmann-Straße 15 wurde ein KfW-Darlehen über 2.300 T€ neu valutiert. Eine weitere Valutierung für die Finanzierung des Grunderwerbs im Bauerwartungsgebiet Gärtnerei Lange-Areal erfolgte über 1.800,0 T€. Insgesamt beläuft sich der Stand der Fremdfinanzierung zum Bilanzstichtag auf 18.368,3 T€ (Vorjahr: 15.626,5 T€).

Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel am Anlagevermögen beträgt zum Jahresende 42,92 % (Vorjahr: 40,14%).

Aus dem Jahresüberschuss von 994,9 T€ können der freien Rücklage 750 T€ und der gesetzlichen Rücklage 100,0 T€ zugewiesen werden. Daraus resultiert ein Bilanzgewinn in Höhe von 144,9 T€.

b) Ertragslage

Beträge in T€	2019	*2018*
Umsatzerlöse	7.179,8	*7.112,5*
Bestandsveränderungen	129,8	*-89,3*
Sonst. betr. Erträge	108,7	*114,4*
Zinsen u.ä. Erträge	1,3	*0,8*
Erträge	**7.419,6**	***7.138,4***
Personalaufwand	980,1	*979,9*
Abschreibungen	1.364,1	*1.515,8*
Hausbewirtschaftung	3.115,4	*3.225,7*
Sonst. betr. Aufwendungen	278,2	*251,8*
Zinsaufwand	455,5	*423,4*
Steuern	231,4	*231,3*
Aufwendungen	**6.424,7**	***6.627,9***
Jahresüberschuss	994,9	*510,5*

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 6.954,2 T€ oder rd. 93,7 % unverändert sehr hoch. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit mit 93,0 T€ sowie die erzielten Einspeisevergütungen unserer Photovoltaikanlagen in Höhe von 115,7 T€ sind hingegen nach wie vor nur von untergeordneter Bedeutung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben gegenüber dem Vorjahr im Berichtsjahr um 5,7 T€ abgenommen.

Die Entschädigungszahlungen von Mietern bzw. ausziehenden Mietern für Leistungen der Genossenschaft, insbesondere für die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach Auszug liegen mit 57,4 T€ um 30,0 T€ unter dem Vorjahreswert. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass unser Regiebetrieb im Berichtsjahr überwiegend im Sanierungsbereich tätig war.

Trotzdem 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, 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 3.115,4 T€ (Vorjahr: 3.225,7 T€) den mit Abstand größten Posten dar. In diesem Betrag sind die Betriebskosten sowie die Instandhaltungs- und Sanierungskosten enthalten.

Die Löhne und Gehälter sind im Berichtsjahr trotz tariflicher Lohnanpassungen 757,9 T€ auf 749,2 T€ gesunken.

Bei den Aufwendungen für die Altersversorgung ist ein Anstieg um 8,9 T€ zu verzeichnen. Nach dem vorliegenden Versicherungsmathematischen Gutachten waren den Pensionsrückstellungen 59,4 T€ zuzuführen.

Die Abschreibungen liegen durch den Wegfall der erhöhten Abschreibung beim Objekt Basler Straße 28 mit 1.364,1 T€ um 151,7 T€ unter dem Vorjahreswert von 1.515,8 T€.

Die reinen Zinsaufwendungen liegen mit 285,7 T€ auf dem Vorjahresniveau. Die Verzinsung langfristiger Rückstellungen hat von 137,0 T€ auf 142,8 T€ zugenommen.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein geringfügiger Anstieg von 251,8 T€ auf 278,2 T€ zu verzeichnen.

c) Zusammenfassung

Das Geschäftsjahr 2019 ist für die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eG wie bereits in den Vorjahren sehr erfolgreich verlaufen.

Nach dem Ende 2018 aufgestellten Wirtschaftsplan ging man von einem Jahresüberschuss in Höhe von 470,2 T€ aus. Durch Mehreinnahmen auf der Ertragsseite von rd. 110,0 T€ sowie Einsparungen und

Minderausgaben in Höhe von 407,0 T€ konnte zum Jahresende ein deutlich höherer Überschuss von 994,9 T€ verzeichnet werden.

Derzeit sind bis auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie 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.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschränkungen sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

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

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Die Beurteilung mögliche Risiken kann daher nur unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen betrachtet werden.

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.

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 nur in Form der vorerwähnten Corona-Krise eingetreten.

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

Dank

Für die 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, 29. Mai 2020

DER VORSTAND

Fridolin Singler Herbert Hausin

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 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 sowie einer Sitzung des Personalausschusses 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 2019 waren

a) die allgemeine Geschäftsentwicklung und -planung,
b) der Neubau „Aufeld“ in der Hugo-Herrmann-Straße 15 in Bad Säckingen
c) die Weiterführung der umfangreichen Sanierung von Leitungssträngen und Bädern in den Bestandswohnungen sowie Fassadensanierungen

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.

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 2020

Michael Rohrer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss 2019

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva

			2019		2018
		EUR	EUR	EUR	EUR
A.	**Anlagevermögen**				
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		22.766,00		9.790,00
II.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.856.219,57		36.110.322,57	
2.	Grundstücke mit anderen Bauten	61.320,91		64.480,91	
3.	Grundstücke ohne Bauten	1.962.257,77		0,00	
4.	Techn. Anlagen und Maschinen	848.972,51		727.671,51	
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.016,04		118.731,04	
6.	Anlagen im Bau	4.892.455,80		1.887.196,96	
7.	Bauvorbereitungskosten	13.405,71		11.057,17	
			42.754.648,31		38.919.460,16
III.	**Finanzanlagen**				
1.	Andere Finanzanlagen	11.650,00	11.650,00	11.650,00	11.650,00
	Anlagevermögen insgesamt		**42.789.064,31**		**38.940.900,16**
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**				
1.	Grundstücke ohne Bauten	90.455,97		90.455,97	
2.	Unfertige Leistungen	1.538.578,91		1.408.771,18	
3.	Andere Vorräte	211.093,03	1.840.127,91	115.696,17	1.614.923,32
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**				
1.	Forderungen aus Vermietung	28.321,07		14.012,16	
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9,63		92,93	
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	110,55		199,97	
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	42.376,13	70.817,38	200.641,39	214.946,45
III.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**				
1.	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	919.878,72		1.744.695,37	
2.	Bausparguthaben	1.006.233,04	1.926.111,76	507.076,18	2.251.771,55
	Bilanzsumme		**46.626.121,36**		**43.022.541,48**

Passiva

				2019		2018
			EUR	EUR	EUR	EUR
A.	**Eigenkapital**					
I.	**Geschäftsguthaben**					
1.	der verbleibenden Mitglieder		2.262.286,15		2.181.184,72	
2.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		93.600,00	2.355.886,15	97.000,00	2.278.184,72
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		4.513,85		6.815,28	
	Kapitalrücklage			28.241,67		26.581,67
II.	**Ergebnisrücklagen**					
1.	Gesetzliche Rücklage		2.858.807,90		2.758.807,90	
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt					
		EUR 100.000,00 €				
		Vorjahr EUR 55.000,00 €				
2.	Andere Ergebnisrücklagen		19.206.087,07	22.064.894,97	18.425.976,52	21.184.784,42
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:					
		EUR 30.110,55 €				
		Vorjahr EUR 39.744,35 €				
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt					
		EUR 750.000,00 €				
		Vorjahr EUR 340.000,00 €				
III.	**Bilanzgewinn**					
1.	Jahresüberschuss		994.891,94		510.528,70	
2.	Einstellung in Ergebnisrücklage		850.000,00	144.891,94	395.000,00	115.528,70
	Eigenkapital insgesamt			24.593.914,73		23.605.079,51
B.	**Rückstellungen**					
1.	Rückstellung für Pensionen		1.696.778,00		1.619.067,00	
2.	Sonstige Rückstellungen		106.130,08	1.802.908,08	223.727,00	1.842.794,00
C.	**Verbindlichkeiten**					
1.	Verb. gegenüber Kreditinstituten		17.399.171,43		14.519.015,06	
2.	Verb. gegenüber anderen Kreditgebern		969.104,40		1.115.080,02	
3.	Erhaltene Anzahlungen		1.687.457,63		1.697.308,50	
4.	Verb. aus Vermietung		9.352,09		8.537,74	
5.	Verb. aus Lieferungen und Leistungen		85.594,60		148.971,70	
6.	Sonstige Verbindlichkeiten		63.289,07	20.213.969,22	66.077,22	17.554.990,24
	davon aus Steuern	EUR 35.347,69				
		Vorjahr EUR 39.513,47				
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	EUR 487,69				
		Vorjahr EUR 581,93				
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			15.329,33		19.677,73
	Bilanzsumme			**46.626.121,36**		**43.022.541,48**

Gewinn- und Verlustrechnung

				2019		2018
			EUR	EUR	EUR	EUR
1.	**Umsatzerlöse**					
	a) aus der Hausbewirtschaftung		6.954.158,03		6.885.594,81	
	b) aus Betreuungstätigkeit		93.035,51		91.064,08	
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		132.573,55	7.179.767,09	135.862,52	7.112.521,41
2.	Erhöhung (VJ: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen und im Vorjahr an zum Verkauf bestimmten Grundstücken			129.807,73		89.328,17
3.	Sonstige betriebliche Erträge			108.698,52		114.377,55
4.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**					
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			3.108.793,77		3.225.687,35
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen			6.615,32		0,00
5.	**Rohergebnis**			4.302.864,25		3.911.883,44
6.	**Personalaufwand**					
	a) Löhne und Gehälter		749.174,02		757.856,81	
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		230.923,11	980.097,13	222.042,14	979.898,95
	davon Altersversorgung	EUR 82.365,19				
	Vorjahr	EUR 78.765,97				
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			1.364.090,32		1.515.825,44
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen			278.204,87		251.817,33
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens		279,12		239,94	
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.030,01	1.309,13	635,76	875,70
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			455.454,67		423.361,27
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag			0,00		0,00
13.	**Ergebnis nach Steuern**			1.226.326,39		741.856,15
14.	Sonstige Steuern			231.434,45		231.327,45
15.	**Jahresüberschuss**			**994.891,94**		**510.528,70**
16.	Einstellung in Ergebnisrücklagen			850.000,00		395.000,00
17.	**Bilanzgewinn**			**144.891,94**		**115.528,70**

Jahresabschluss 2019

Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2019

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.

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.

Grundstücke für eine zukünftige Neubauplanung wurden im Jahr 2019 gekauft für 1.962.257,77 Euro.

In der Kolping/Zellerstraße wurde eine Nahwärme - Versorgungseinheit für 186.377,97 Euro gebaut und unter Technische Anlagen und Maschinen aktiviert. Die Abschreibung erfolgt über 10 Jahre.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Wohngebäude	linear	1,5 % bis 2,5 %
Wohngebäude (BJ 2013)	linear	ab 2019 mit 2,0%
Garagen	linear	3,33 bis 5,0 %
Technische Anlagen und Maschinen	linear	5,0% bis 10%
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.

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 2,71% 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. Die

persönlichen Daten der Versorgungsberechtigten sind der beigefügten EDV-Liste zu entnehmen. Für die zu erwartenden Rentenanpassungen wird eine Rentensteigerung von 2% p.a. angesetzt. Für Rentner sind für die Rückstellungen die Barwerte maßgeblich.

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 € 1.538.578,91 (Vorjahr € 1.408.771,18) enthalten.

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

Forderungen:	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	291,44	599,53

II. Gewinn und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen von € 142.749,01 (Vorjahr € 136.959,10).

2. Zinsertrag aus Rückstellungen € 285,59 (Vorjahr: € 366,13).

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

Verbindlichkeiten 2019		Restlaufzeit				
Angaben in €; Vorjahr = ()	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.399.171,43 (14.519.015,06)	3.953.444,79 (1.281.714,44)	5.324.167,55 (4.363.348,73)	8.121.559,09 (8.873.951,89)	17.399.171,43 (14.519.015.,06)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	969.104,40 (1.115.080,02)	904.855,44 (59.858,33)	4.213,04 (994.132,51)	60.035,92 (61.089,18)	969.104,40 (1.115.080,02)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.687.457,63* (1.697.308,50)	1.687.457,63* (1.697.308,50)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Kautionen	9.352,09 (8.537,74)	9.352,09 (8.537,74)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	85.594,60 (148.971,70)	85.594,60 (148.971,70)				
Sonstige Verbindlichkeiten	63.289,07 (66.077,22)	63.289,07 (66.077,22)				
Gesamtbetrag	20.213.969,22 (17.554.990,24)	6.703.993,62 (3.262.447,93	5.328.380,59 (5.357.481,24)	8.181.595,01 (8.935.041,07)	18.368.275,83 (15.634.095,08)	

GPR= Grundpfandrechte *) steht zur Verrechnung an

D) Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen per 31.12.2019, welche zur Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.:

   - aus Erbpachtverträgen: In Summe derzeit von 46.120,00 Euro 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 2.460.285,62 Euro.
   - Es bestehen aus bereits geschlossenen Bauverträgen Beurerweg und Starenweg, Verpflichtungen in Höhe von, 32.334,41 Euro und 36.726,60 Euro.
   - Zur Finanzierung des Neubaus in der Hugo-Hermann-Straße 15 wurden bereits Darlehensverträge abgeschlossen. Die noch nicht valutierte Summe beläuft sich am 31.12.2019 auf 2.700.000,00 Euro.

2. Mitgliederbewegung

Anfang	2019	1.473	Mitglieder
Zugang		87	Mitglieder
Abgang		66	Mitglieder
Ende	2019	1.494	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 81.101,43 erhöht.

Die Haftsummen haben sich um € 81.200,00 € auf € 2.266.800,00 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	2	0
Regiebetrieb	3	0
geringfügig Beschäftigte	0	15
Summe	8	19

Mitglieder des Vorstandes

Fridolin Singler (Geschäftsführender Vorstand)
Herbert Hausin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Michael Rohrer (Vorsitzender)
Tanja Ebner (Stv. Vorsitzende)
Maritta Vögtle (Schriftführerin)
Michael Schiel
Benedikt Schmid
Dietmar Klingele (bis zum 11.07.2019)
Tobias Förster (ab 11.07.2019)

Bad Säckingen, den 29.05.2020

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

Impressum

Herausgeber
Baugenossenschaft
Familienheim Bad Säckingen eG

Gestaltung und Fotos
Fridolin Singler
Familienheim Bad Säckingen eG

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