
Geschäftsbericht 2020



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Deutschland



BAUGENOSSENSCHAFT
 FAMILIENHEIM BAD SÄCKINGEN eG

Hilariusstraße 6 79713 Bad Säckingen
 Tel 07761 9299-30 Fax 07761 9299-40
 info@bfh-bs.de www.bfh-bs.de



GESCHÄFTSBERICHT

2020

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 . . .

49,21 Mio. €	Bilanzsumme per 31.12.2020
859,0 T€	Jahresüberschuss 2020
700,0 T€	Einstellung in Ergebnisrücklagen
159,0 T€	Bilanzgewinn 2020
1.480	Mitglieder am 31.12.2020
2,468 Mio. €	Geschäftsguthaben
4 %	Dividendenausschüttung (Gewinnverwendungsvorschlag)

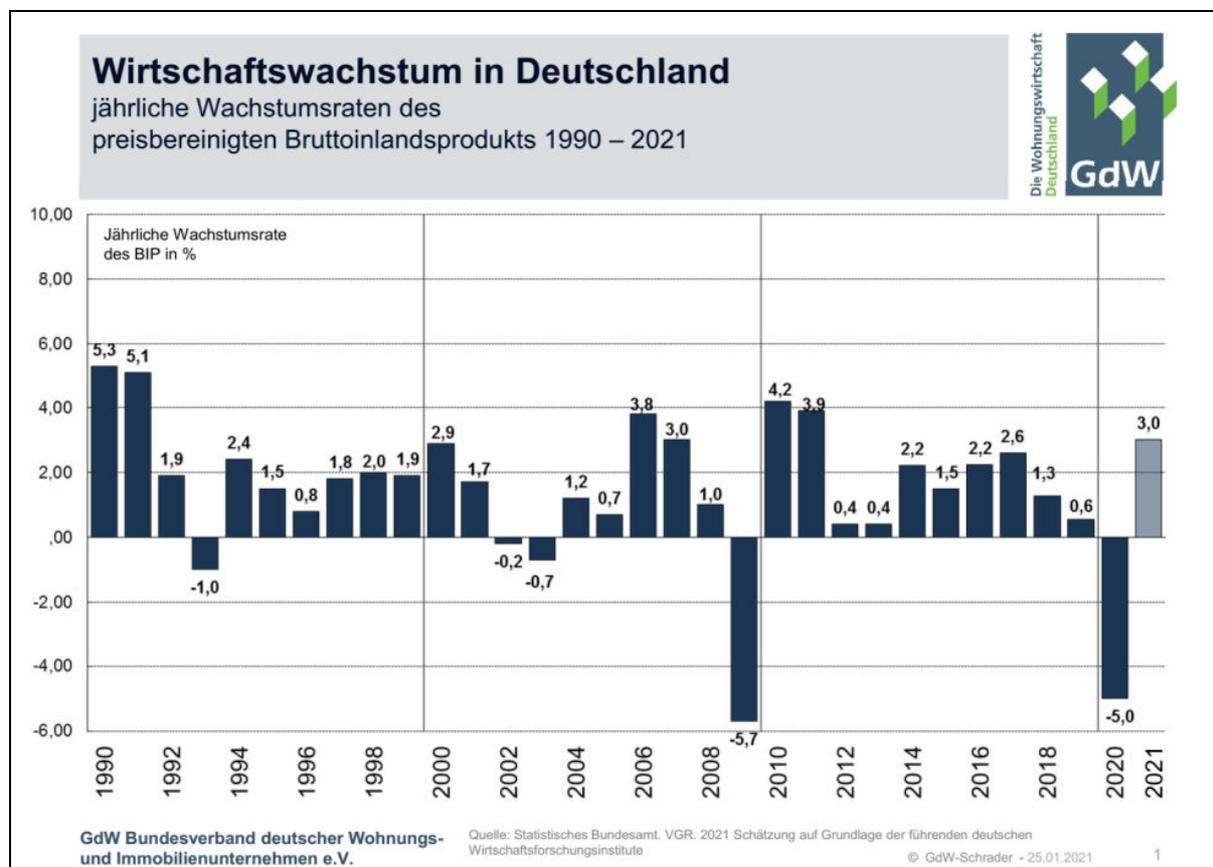


Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021

Deutsche Wirtschaft durch Covid-19-Pandemie schwer getroffen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

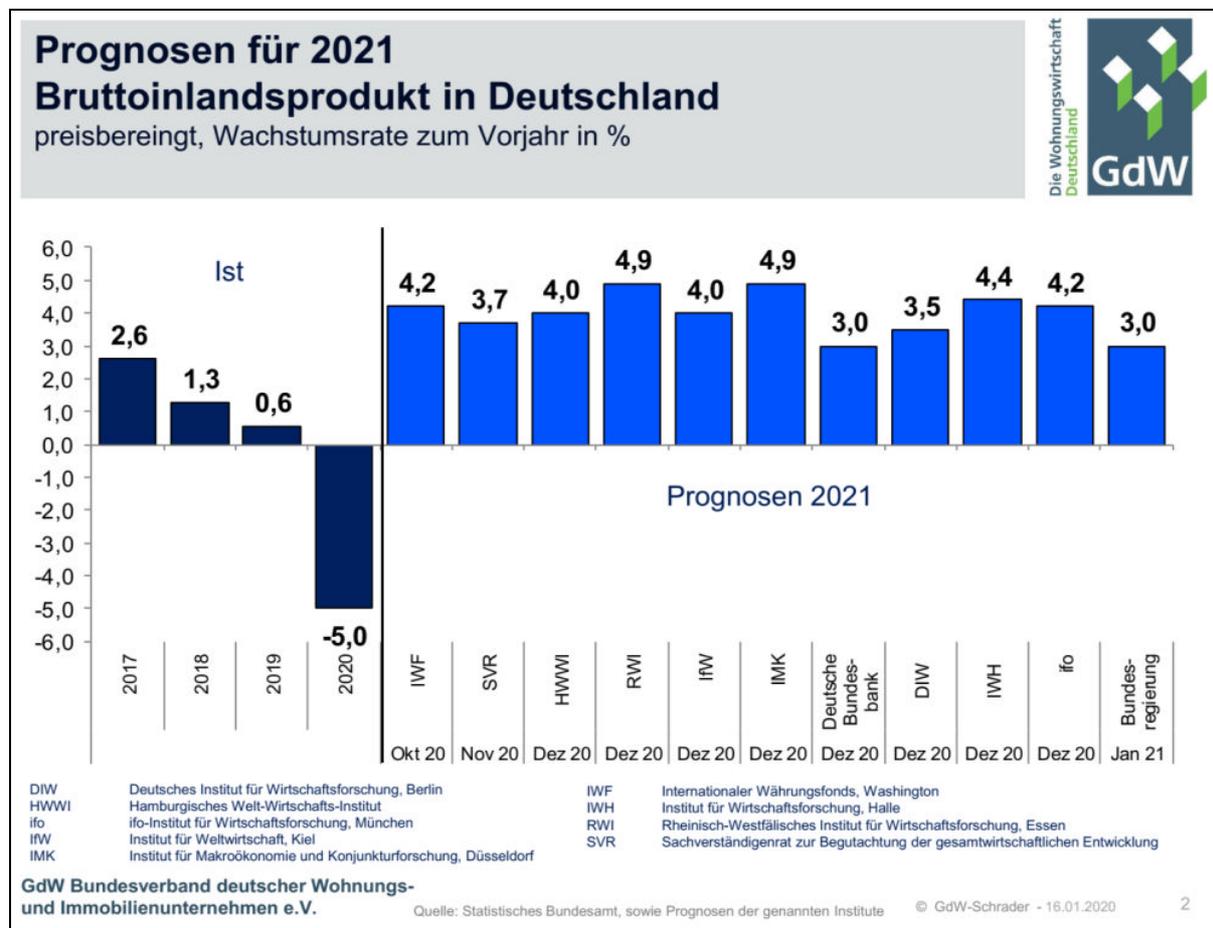
Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.





Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten der entscheidenden Monate November und Dezember 2020 bislang noch nicht in ausreichendem Umfang vorliegen.

Unklar ist auch, ob die im Winter 2020/2021 getroffenen Maßnahmen ausreichen, um die zweite Coronawelle schnell zu brechen und das Infektionsniveau auf ein niedriges Maß zurückzuführen, das auch langfristig gehalten werden kann. Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass der fehlende Mut der Politik, entschieden zu handeln, dazu führt, dass ein nur mäßiger Rückgang der Zahl der Infizierten nach einer vergleichsweise langen Lockdown-Phase eine Lockerung der Restriktionen nach sich zieht, die in eine dritte Infektionswelle mündet. Ein weiterer Lockdown würde dann für noch mehr Verunsicherung bei Unternehmen, Selbstständigen und Verbrauchern sorgen. Dies hätte verheerende Folgen für die wirtschaftliche Entwicklung. Vor allem da viele Unternehmen und Verbraucher nicht mehr die finanziellen Rücklagen und Widerstandsfähigkeit haben, die sie noch zu Beginn der ersten Infektionswelle hatten.



Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winterlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind.

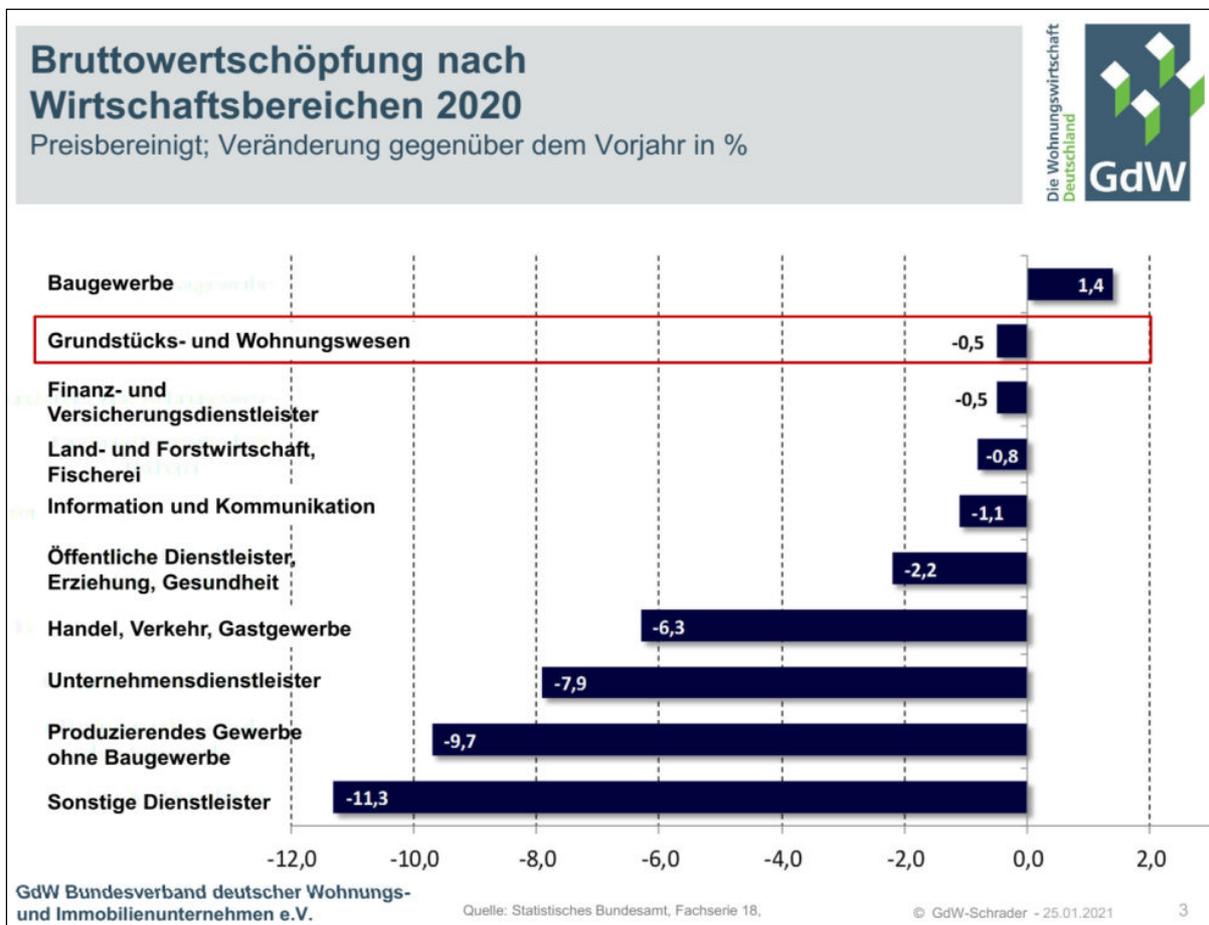


Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Allerdings kam die deutsche Wirtschaft 2020 mit einem Rückgang des BIP um 5,0 % voraussichtlich deutlich besser durch die Corona-Krise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten -7,5 %). Insbesondere die Wirtschaftsleistung der großen EU-Mitgliedstaaten Frankreich und Italien war mit Einbrüchen von voraussichtlich über 9 % wesentlich stärker von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen als der EU-Durchschnitt. Spanien muss laut Herbstprognose der Europäischen Kommission sogar mit einem Rückgang des BIP um 12,4 % rechnen. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stark von der Coronakrise getroffen. So wird für die Wirtschaft der Vereinigten Staaten im Jahr 2020 mit -3,5 % ein etwas geringerer Rückgang erwartet als in Deutschland. Für die Volksrepublik China wird dagegen sogar ein Wachstum von 2,1 % prognostiziert.

Coronakrise traf Industrie und Dienstleistungsbereiche hart – allein das Baugewerbe legte 2020 zu

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt.

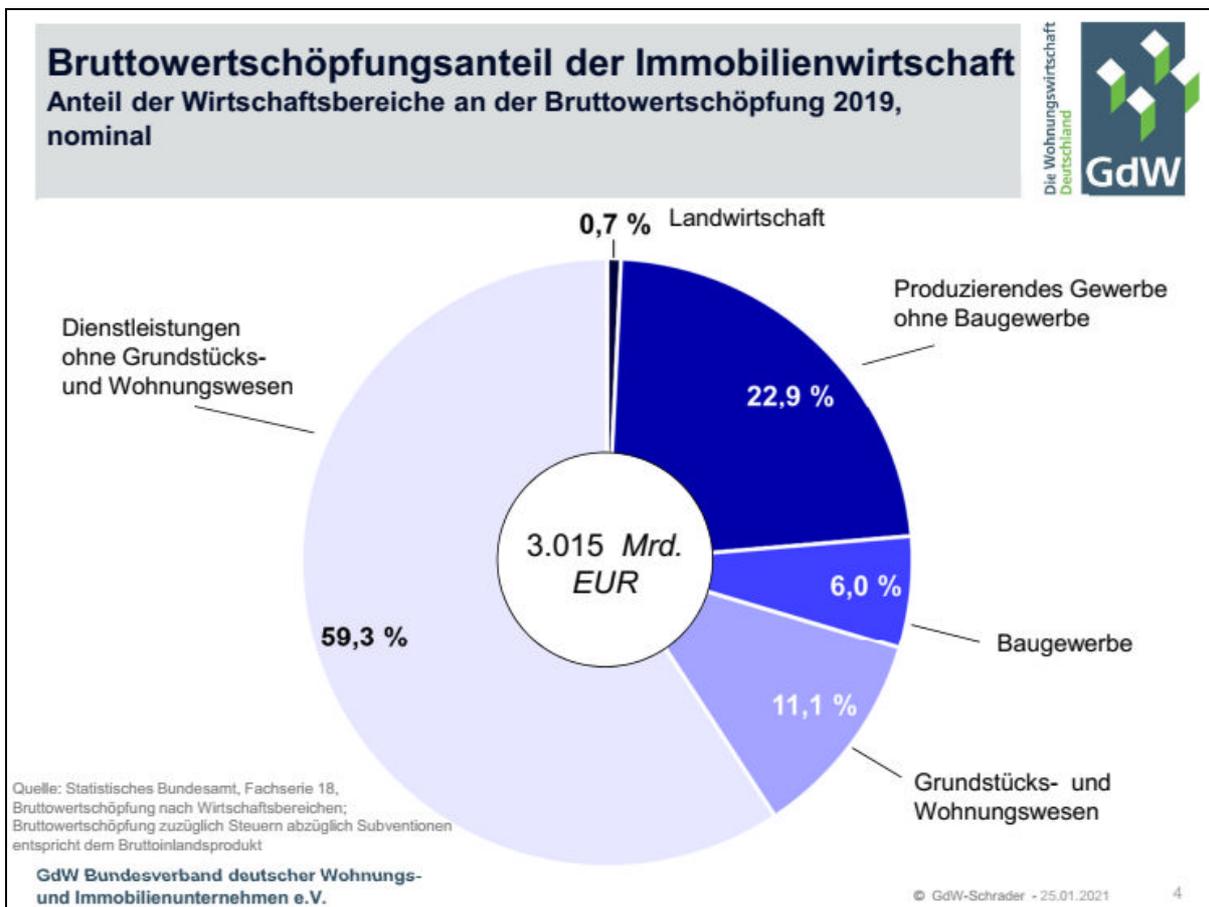




Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging die Wirtschaftsleistung 2020 gegenüber dem Vorjahr um 9,7 % zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4 %. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten. Allerdings war es im Produzierenden Gewerbe im Gegensatz zu den anderen Wirtschaftsbereichen in Deutschland bereits im Jahr 2019 zu signifikanten Produktionseinbußen gekommen (-3,6 %).

Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Exemplarisch hierfür steht der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, dessen Wirtschaftsleistung um 6,3 % niedriger war als 2019. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Der Onlinehandel nahm deutlich zu, während der stationäre Handel zum Teil tief im Minus war. Ein äußerst niedriges Fahrgastaufkommen im Verkehr und die starken Einschränkungen in der Beherbergung und der Gastronomie führten in diesen Bereichen ebenfalls zu historischen Rückgängen.

Ähnlich sah es im Bereich der Unternehmensdienstleister aus, zu dem beispielsweise die Autovermietung, die Arbeitnehmerüberlassung, die Reisebüros und -veranstalter sowie die Messe-, Ausstellungs- und Kongressveranstalter gehören. Einreisebeschränkungen und Reisewarnungen, abgesagte Messen und die geringe Nachfrage nach Leiharbeitnehmern und im Mietwagengeschäft führten dazu, dass sich die Bruttowertschöpfung im Jahr 2020 überdurchschnittlich stark verringerte, und zwar um 7,9 %.





Bei den sonstigen Dienstleistern, zu denen neben Sport und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, schlugen sich die Auswirkungen der Pandemie und deren Bekämpfung besonders heftig nieder. Da im Verlauf des Jahres Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen nur sehr eingeschränkt oder gar nicht betrieben werden durften und zahlreiche Veranstaltungen abgesagt werden mussten, sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Vergleich zum Vorjahr um 11,3 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt nach 14 Jahren Zuwachs vorerst beendet

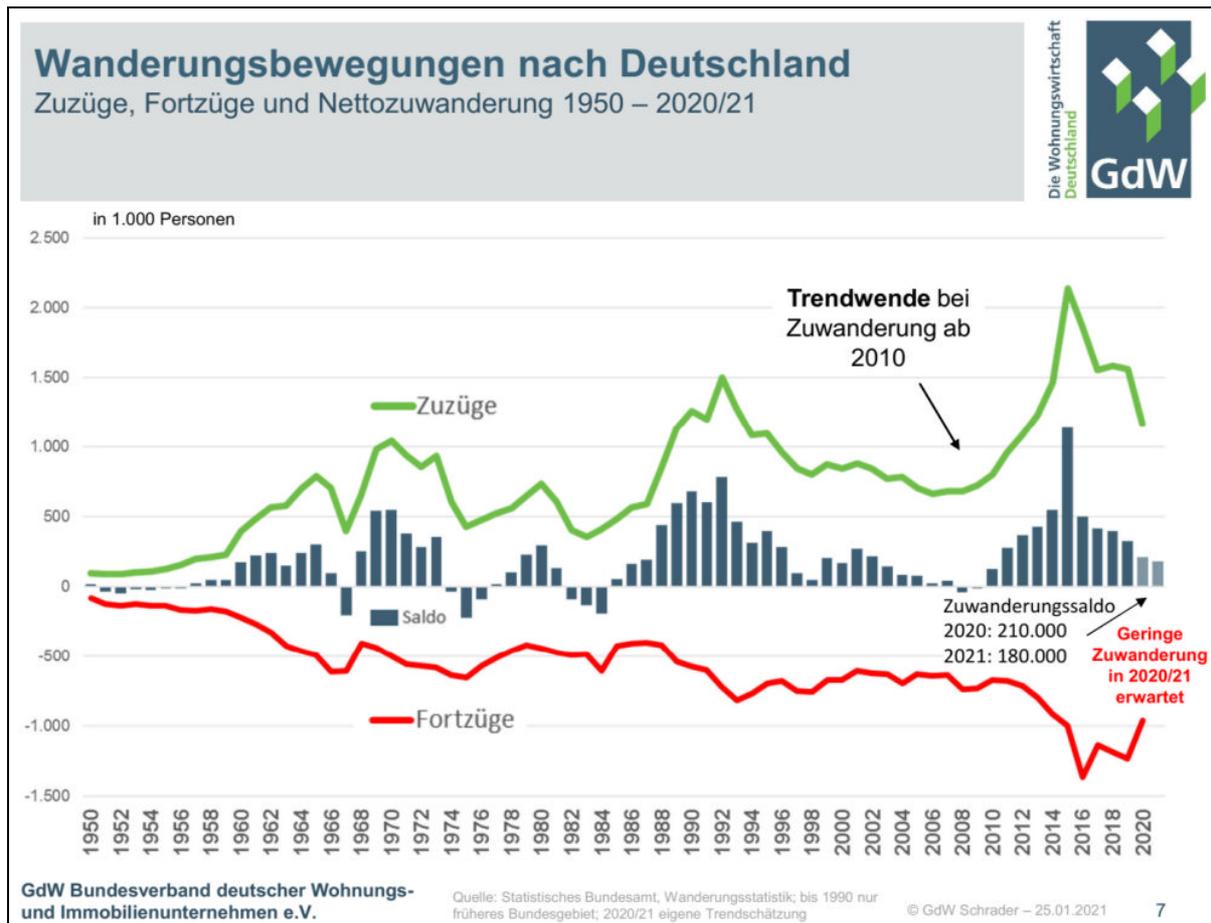
Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Zahl der Arbeitslosen, nach Definition der Bundesagentur für Arbeit, stieg im Jahresdurchschnitt 2020 um 19,6 % auf einen Wert von 2,7 Millionen Arbeitssuchende. Noch im Jahr zuvor war die Arbeitslosenzahl um 3,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote stieg von 5,0 % auf 5,8 %. Die Auswirkungen des verschärften Lockdowns im Winter 2020/2021 auf die Zahl der Arbeitslosen werden sich erst im Laufe des Jahres 2021 zeigen. Trotzdem wird der allmähliche Erholungsprozess der Wirtschaft bereits für einen Rückgang der registrierten Arbeitslosigkeit in einer Größenordnung von etwa 100.000 Personen sorgen. Ein Viertel des Zuwachses aus 2020 könnte damit bereits wieder abgebaut sein.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bedingt, 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 2020 und im Jahr 2021 jeweils um 330.000 Arbeitskräfte.¹

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.²



Im Jahr 2020 ist die Nettozuwanderung nach Deutschland erstmals seit langen so stark gesunken, dass weder der natürliche Bevölkerungsrückgang noch das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial ausgeglichen werden konnte. Nach ersten groben Berechnungen für 2020 geht das Statistische Bundesamt von einem Rückgang des Zuwanderungssaldos auf 180.000 bis 240.000 Personen aus. Für das laufende Jahr 2021 wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen. In beiden Jahren dürften sich insbesondere Reisebeschränkungen durch die Corona-Pandemie und wirtschaftliche Folgen eindämmend auf die Wanderung auswirken. Damit dürfte die Bevölkerungszahl Deutschlands auch 2021 wie bereits im Jahr 2020 leicht abnehmen.

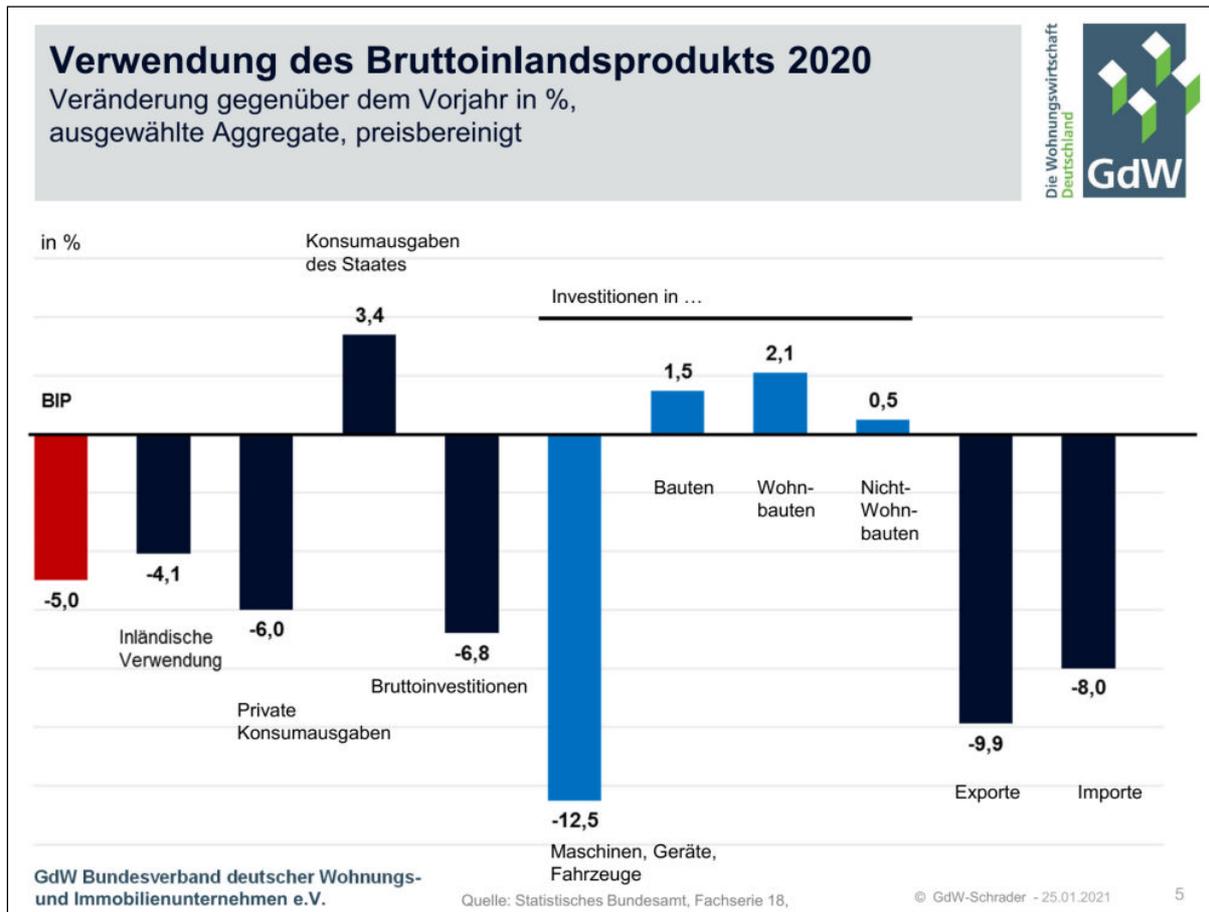
¹ IAB (2020): Arbeitsmarkt auf schwierigem Erholungskurs, IAB-Kurzbericht 19|2020. Nürnberg.

² IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Nachfrage ging massiv zurück, nur Zuwächse bei staatlichen Konsumausgaben und Bauinvestitionen

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein.

Im Gegensatz zu den privaten Konsumausgaben wirkten die Konsumausgaben des Staates mit einem preisbereinigten Anstieg von 3,4 % in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug. Damit stiegen die staatlichen Konsumausgaben stärker als in den drei vorangegangenen Jahren. Insgesamt ging der inländische Verbrauch im Jahr 2020 preisbereinigt um 4,1 % gegenüber 2019 zurück.



Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5 % zu. In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurden im Jahr 2020 dagegen preisbereinigt 12,5 % weniger investiert als im Vorjahr.



Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Das Handelsvolumen der deutschen Wirtschaft mit dem Ausland ist entsprechend gesunken: In nominaler Betrachtung lag der Außenbeitrag im Jahr 2020 knapp 12 Milliarden Euro unter dem Vorjahreswert. Der negative Außenbeitrag trug damit -1,1 Prozentpunkte zum BIP-Rückgang bei.

Alles in allem wird der zweite Lockdown im Winter 2020/2021 weniger gravierende Wirtschaftseinbußen mit sich bringen als jener im Frühjahr 2020. Dennoch überlagert der neuerliche Einbruch den kräftigen Aufholprozess der deutschen Wirtschaft, der sich in einem Rekordzuwachs im dritten Quartal 2020 niedergeschlagen hatte. So wurde der im Mai begonnene Erholungsprozess unterbrochen.

Mit Beginn der Pandemie gingen die Ausgaben der Verbraucher deutlich stärker zurück als ihre verfügbaren Einkommen, und die Sparquote stieg spiegelbildlich sehr kräftig an. Wenn im Laufe des Jahres 2021 die Schutzmaßnahmen Schritt für Schritt zurückgefahren werden können, wird sich der private Verbrauch nach Einschätzung der Institute sehr dynamisch erholen. Dabei dürfte im weiteren Verlauf ein Teil der unfreiwillig während der Pandemie gebildeten Ersparnisse zusätzlich ausgegeben und Konsum nachgeholt werden. Mit einem Plus von 3,6 % dürfte der private Verbrauch wieder deutlich positiv zur Erholung der Wirtschaft beitragen.

Sobald die Wirtschaft im Frühjahr 2021 wieder auf einen Erholungspfad einschwenkt, die Auslandsnachfrage steigt sowie die Unterauslastung sinkt, sollten mit gewisser zeitlicher Verzögerung auch die Unternehmensinvestitionen wieder an Schwung gewinnen. Bis Ende 2022 erwarten die Institute, dass die gewerblichen Investitionen wieder ein Niveau erreicht haben, das einer konjunkturellen Normallage entspricht.

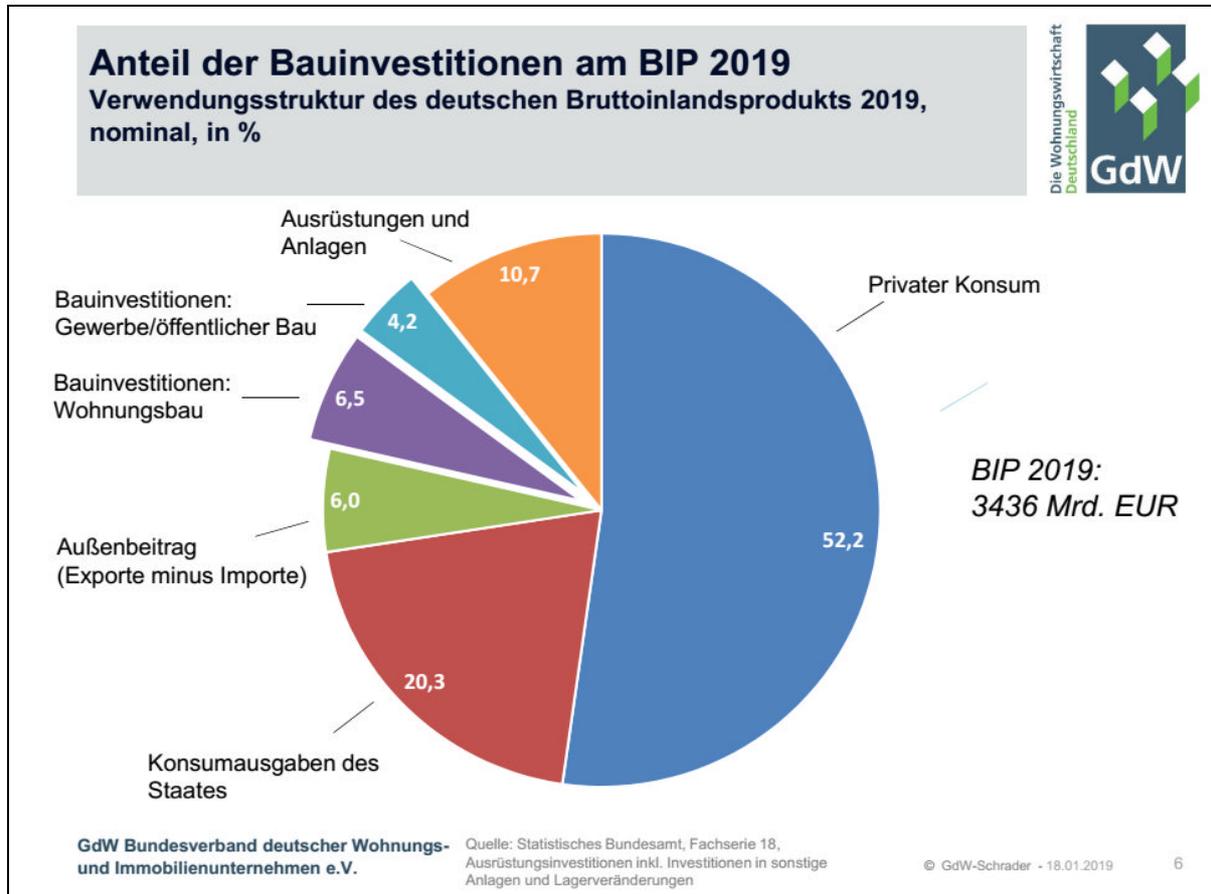
Bauwirtschaft trotz der Coronakrise – aber ruhigeres Geschäft als vor der Pandemie

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7 %), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau. Der Auftragsbestand aus den Zeiten gut gefüllter öffentlicher Kassen befindet sich weiterhin auf komfortablem Niveau und dürfte einem stärkeren Rückgang der Investitionstätigkeit entgegenstehen. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind, durch die Hilfspakete des Bundes finanziell unterstützt. Somit ist für 2021 mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen.

Im gewerblichen Bau schlug sich die Rezession in der Industrie nieder. Im Vergleich zum Vorjahr konnte 2020 das bereits niedrige Investitionsniveau lediglich gehalten werden. Die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und die gesamtwirtschaftliche Erholung dürften den Anreiz reduzieren, langfristige Bauprojekte anzustoßen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen.



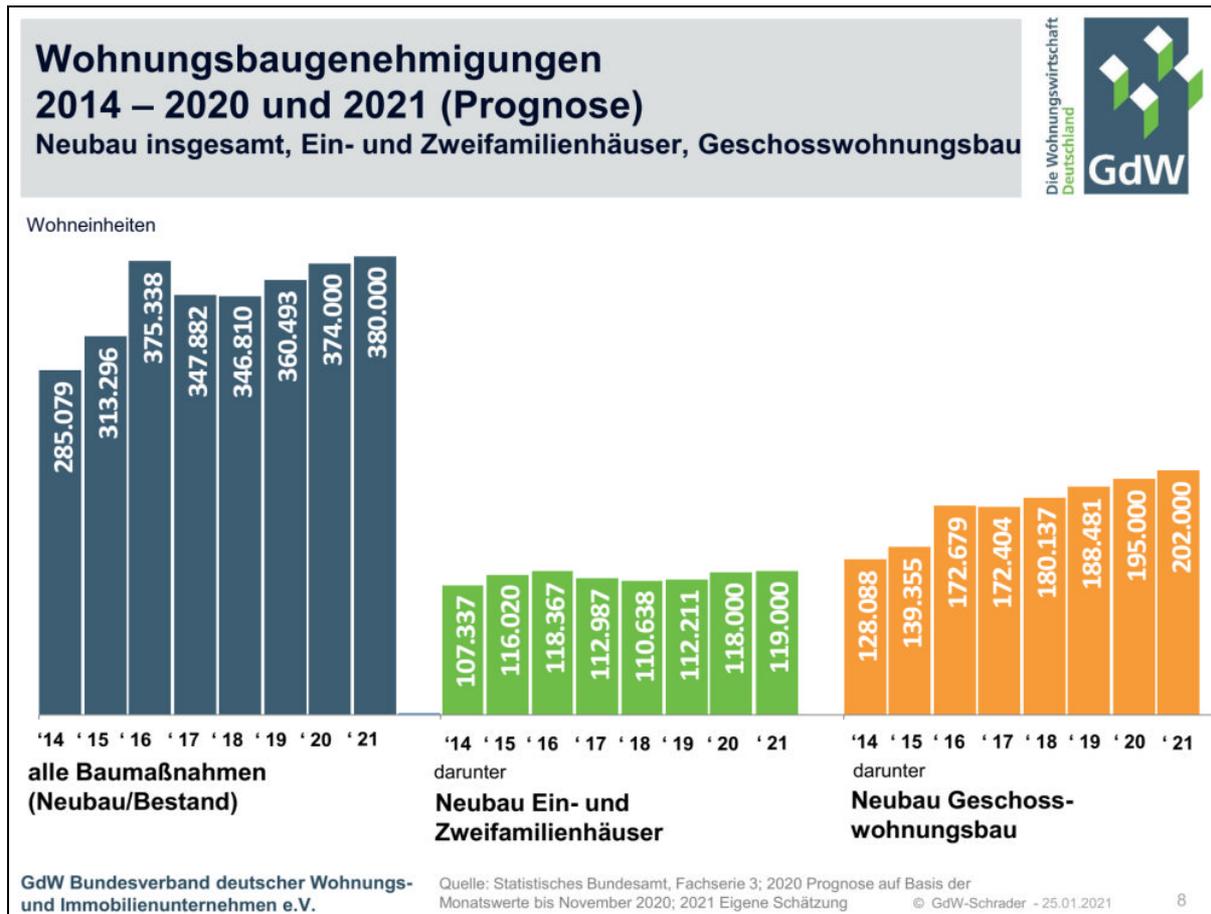
Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 % etwas verhaltener ausfallen.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.



Wohnungsbaugenehmigungen steigen – letzter Höchststand aus 2016 könnte 2021 übertroffen werden

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.



Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt werden 2020 voraussichtlich rund 80.000 Eigentumswohnungen und 115.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht worden sein.



Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 374.000 Wohnungen im Jahr 2020 davon ausgegangen werden, dass etwa 196.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies sind 52 % der Baugenehmigungen des Jahres 2020. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Für die bestehende Wohnungsknappheit 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 2019 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 740.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2020 dürften 770.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Baufertigstellungen steigen 2021 voraussichtlich auf 308.000 Wohneinheiten.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 werden erstmals seit langen wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 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.³ Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Bedingt durch den Schock der Coronakrise dürfte die Nettozuwanderung nach Deutschland in den Jahren 2020 und 2021 allerdings deutlich unter diesem Wert bei etwa 200.000 Personen liegen.

³ 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



Sollte sich das vergleichsweise niedrige Niveau der Zuwanderung verstetigen, dürfte die Wohnungsnachfrage auf rund 280.000 neu zu errichtende Wohneinheiten absinken. Unter diesen Rahmenbedingungen wäre die derzeitige Bautätigkeit ausreichend um den Wohnungsbedarf zu decken. Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: 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.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden.

Zur 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 1.117 Mietwohnungen. Davon befindet sich der größte Teil mit 999 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 die im Berichtsjahr übergebenen Neubauwohnungen in der Hugo-Herrmann-Straße 15 erhöht.

Von den sechs gewerblichen Einheiten, die sich im Eigentum der Genossenschaft befinden, sind vier Einheiten vermietet, eine Einheit wird als Geschäftsstelle eigengenutzt. Eine ursprünglich als Eiscafé vorgesehene Einheit in der Hugo-Herrmann-Straße wird bis Ende Mai 2021 fertiggestellt und ab 1. Juni 2021 vermietet.

Für 301 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 92 Wohnungen.

Bestandswohnungen

Ein wesentlicher Schwerpunkt unserer Instandhaltungstätigkeit ist nach wie vor die Sanierung von Leitungssträngen. Hierfür wurden im Berichtsjahr insgesamt rd. 504,0 T€ ausgegeben. Die wichtigsten Sanierungsmaßnahmen teilen sich auf die nachfolgend aufgeführt Objekte auf:

Objekt	Kosten
Neßlerstraße 2-12 / Schillerstraße 7-19	234.925 €
Zeppelinstraße 12-16	234.283 €

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.

Die Fassaden der Gebäude Beurerweg 1-3 und Römerweg 3 wurden mit einem Gesamtaufwand von 72,8 T€ bzw. 102,8 T€ saniert. Beim Römerweg 3 erfolgte ergänzend eine Wärmedämmung der Seitenfassaden sowie einer Erneuerung der Verglasung der Laubengänge. Die geplante Fassadensanierung im Margaretenweg 11-13 musste coronabedingt auf das Folgejahr verschoben werden.



(Beurerweg 1-3)

Für die grundlegende Sanierung der Elektro-Unterverteilungen in den Gebäuden Starenweg 10, 12 und 28 wurden knapp 39,5 T€ investiert. Die Erneuerung der TV-Verkabelung im Bereich der Zeppelinstraße 25-27 sowie der Bauvereinstraße 11 kostete 48,5 T€.

Die Gesamtinvestition für die Sanierung des Wohnungsbestands betrug 818,4 T€.

Der Aufwand für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung lag im Berichtsjahr bei 1.195,9 T€,



was pro m² Wohnfläche einem Betrag von 15,27 € entspricht.



(Römerweg 3)

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

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. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der zum 1. Januar 2021 eingeführten CO₂-Abgabe.

Neubautätigkeit

Der im November 2018 begonnene Neubau „Hugo-Herrmann-Straße 15“ konnte im Juli 2020 weitestgehend abgeschlossen werden. Für die 23 Mietwohnungen hatten sich weit über 100 Interessenten beworben. Die Übergabe der Mietwohnungen erfolgte im Zeitraum von Ende August bis Mitte Oktober 2020. Die gewerbliche Einheit im EG-West konnte bereits am 1. Juli 2020 übergeben werden.

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

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).



Ausblick: Die Baugenossenschaft hat im Vorjahr insgesamt ca. 10.000 m² Bauerwartungsland in Obersäckingen (Gärtnerei Lange-Areal) erworben.



Für den Erwerb der restlichen Fläche von 2.350 m² stehen noch Verhandlungen an, die allerdings durch die Corona-Pandemie unterbrochen wurden. Eine Bebauung des Gebietes wird erst nach Aufstellung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes möglich sein. Aufgrund der durch die Corona-Pandemie bedingten Verzögerung rechnen wir mit einem Baubeginn nicht vor dem Jahr 2023. Aufgrund der Knappheit der zur Verfügung stehenden Flächen handelt es sich bei der Bereithaltung von Bauland um eine wichtige Aufgabe der Baugenossenschaft.

Zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung wurde ein Auftrag zur Überplanung eines Bestandsgrundstücks im Baugebiet „Mühlematt“ in Obersäckingen erteilt. Hier können bis zu 15 Mietwohnungen erstellt werden. Die Bauantragstellung erfolgt im September 2021. Baubeginn wird erst im Frühjahr 2022 sein, so dass frühestens Mitte 2023 mit der Fertigstellung gerechnet werden kann.

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 5,48 Mio. € durch planmäßige Mietanpassungen und die Erstvermietung von 24 Einheiten in der Hugo-Herrmann-Straße 15 auf nunmehr 5,64 Mio. € erhöht.

Die im Jahr 2020 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 betragen 28,7 T€. Darin enthalten sind auch die sich bei der Erstvermietung der Wohnungen im Neubau ergebenden kurzfristigen Leerstände.

Die Forderungsausfälle liegen mit 18,9 T€ um rd. 10 T€ unter dem Vorjahreswert und damit nach wie vor auf einem geringen Niveau. 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 2020 (ohne Stellplätze und Garagen) im Durchschnitt bei 5,90 €/m² (Vorjahr: 5,71 €/m²). Auf die Heiz- und Betriebskosten entfallen 1,59 €/m², so dass sich im Mittel eine monatliche Bruttomiete von 7,49 €/m² (Vorjahr: 7,37 €/m²) ergibt.

Zum Jahresende standen zwei Einheiten leer. Die Weitervermietung einer Wohnung erfolgte am 16. Januar des Folgejahres. Beim zweiten Leerstand handelte es sich um die noch im Endausbau befindlichen gewerbliche Einheit im Neubau Hugo-Herrmann-Straße 15, die zum 1. Juni 2021 vermietet werden konnte.

Um unsere Mieter in der Corona-Krise nicht noch mehr zu belasten, hat der Vorstand im Juli 2020 beschlossen, die zum 1. März 2021 vorgesehenen Mietanpassungen um ein Jahr zu verschieben.

Mieterwechsel

Im Berichtsjahr 2020 sind 101 Einheiten neu zur Vermietung gekommen. Das entspricht einer Fluktuationsrate von 9,0 % (Vorjahr: 8,0 %).



Von 38 Mietern wurde uns als Grund für die Kündigung berufliche und von 10 Mietern der Wunsch nach einer größeren beziehungsweise kleineren Wohnung genannt. Altersbedingt gaben 13 Mieter ihre Wohnung auf, während wir 5 Mieter durch Tod verloren haben. Elf Mieter gaben als Auszugsgrund den Erwerb von Eigentum an. Ein einem Fall musste die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eine Kündigung aussprechen.

Für den Erstbezug des Neubaus Hugo-Herrmann-Straße 15 waren zusätzlich 24 Mietverträge zu bearbeiten.

Von den angegebenen Mieterwechseln erfolgten 15 innerhalb unseres Wohnungsbestandes.

Personal

In der Verwaltung unserer Baugenossenschaft waren zum Jahresende 2020 fünf Voll- und vier Teilzeitbeschäftigte angestellt. Daneben sind drei Hausmeister und eine Raumpflegerin im Regiebetrieb in Vollzeit bzw. Teilzeit beschäftigt.

Mitgliederbewegungen

Der Mitgliederbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1.494 Mitgliedern auf 1.480 Mitglieder vermindert. Dem Zugang von 101 Mitgliedern mit 1.126 Geschäftsanteilen steht ein Abgang von 102 Mitgliedern mit 549 Geschäftsanteilen gegenüber. Die Gesamtzahl der gezeichneten Geschäftsanteile hat sich von 11.334 auf 11.826 Anteile erhöht.

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

Verwaltung für Dritte

Die Baugenossenschaft hat im Berichtsjahr 17 Eigentümergemeinschaften mit 273 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.

Mitglieder des Vorstandes

Fridolin Singler (Geschäftsführer)
Herbert Hausin

Aufsichtsrat

In der Mitgliederversammlung 2021 scheidet turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Frau Maritta Vögtle und Herr Michael Schiel aus.



Wirtschaftliche Lage

a) Vermögenslage

Beträge in T€	2020	2019
Anlagevermögen	44.249,8	42.789,0
Umlaufvermögen	4.955,0	3.837,1
• Vorräte u. Verkaufsgrundstücke	1.664,1	1.840,1
• Forderungen	319,5	70,8
• Liquide Mittel	2.971,4	1.926,1
Rechnungsabgrenzung	0,0	0,0
Summe Aktiva	49.204,8	46.626,1
Rückstellungen	1.766,8	1.802,9
Verbindlichkeiten	21.939,2	20.214,0
Eigenkapital	25.479,8	24.593,9
• Geschäftsguthaben	2.468,2	2.355,9
• Rücklagen	22.852,5	22.093,1
• Bilanzgewinn	159,0	144,9
Rechnungsabgrenzung	19,0	15,3
Summe Passiva	49.204,8	46.626,1

Das Anlagevermögen hat um die in 2020 angefallenen Baukosten für das Neubauprojekt Hugo-Herrmann-Straße 15 in Höhe von 2.954,3 T€ zugenommen. Insgesamt beläuft sich der Bilanzausweis für das Neubauprojekt zum Jahresende auf 7.143,5 T€. Die planmäßigen Abschreibungen beim Anlagevermögen betragen 1.418,5 T€.

Das Umlaufvermögen hat im Wesentlichen um rd. 1.045,3 T€ bei den liquiden Mitteln zugenommen. Davon entfallen über 500 T€ auf bezahlte Bausparbeiträge und 545,0 T€ auf Giro-Guthaben bei Kreditinstituten.

An liquiden Mitteln standen der Baugenossenschaft zum Jahresende insgesamt 2.971,5 T€ zur Verfügung; diese bestehend aus

Guthaben bei Kreditinstituten	1.465,7 T€
Bausparguthaben	1.505,8 T€

Die Rückstellungen wurden nach dem Bilanzmodernisierungsgesetz (BilMoG) bewertet.

Das ausgewiesene Eigenkapital beträgt 25.479,8 T€. Damit verfügt die Baugenossenschaft über eine gute Eigenkapitalbasis von 51,78 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 52,74 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben durch planmäßige Tilgungen von 1.353,6 T€ und Sondertilgungen von 290,3 T€ abgenommen. Für den Neubau Hugo-Herrmann-Straße 15 wurden planmäßig zwei Darlehen über insgesamt 2.700 T€ neu valutiert.

Insgesamt beläuft sich der Stand der Fremdfinanzierung zum Bilanzstichtag auf 20.020,1 T€ (Vorjahr: 18.368,3 T€).

Der Anteil der langfristigen Finanzierungsmittel am Anlagevermögen beträgt zum Jahresende 45,24 % (Vorjahr: 42,92 %).

Aus dem Jahresüberschuss von 859,0 T€ können der freien Rücklage 610 T€ und der gesetzlichen Rücklage 90,0 T€ zugewiesen werden. Daraus resultiert ein Bilanzgewinn in Höhe von 159,0 T€.

b) Ertragslage

Beträge in T€	2020	2019
Umsatzerlöse	7.384,1	7.179,8
Bestandsveränderungen	-17,3	129,8
Sonst. betr. Erträge	176,5	108,7
Zinsen u.ä. Erträge	1,7	1,3
Erträge	7.545,0	7.419,6
Personalaufwand	1.005,3	980,1
Abschreibungen	1.418,5	1.364,1
Hausbewirtschaftung	3.371,2	3.115,4
Sonst. betr. Aufwendungen	248,1	278,2
Zinsaufwand	410,4	455,5
Steuern	232,5	231,4
Aufwendungen	6.686,0	6.424,7
Jahresüberschuss	859,0	994,9



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

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

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

Der Anteil der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung an den Gesamterträgen liegt mit 7.155,8 T€ oder rd. 96,9 % unverändert sehr hoch. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit mit 94,6 T€ sowie die erzielten Einspeisevergütungen unserer Photovoltaikanlagen in Höhe von 124,2 T€ sind hingegen nach wie vor nur von untergeordneter Bedeutung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben gegenüber dem Vorjahr im Berichtsjahr um 67,8 T€ auf nunmehr 176,5 T€ zugenommen.

Die Entschädigungszahlungen von Mietern bzw. ausziehenden Mietern für Leistungen der Genossenschaft, insbesondere für die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach Auszug liegen mit einer Höhe von 67,4 T€ deutlich über dem Vorjahrsergebnis.

Es ist weiterhin 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 nach tariflicher Lohnanpassungen und zwei Neueinstellungen von 749,2,9 T€ auf 839,4 T€ angestiegen.

Die Abschreibungen haben durch die zeitanteilige Berücksichtigung des Neubaus Hugo-Herrmann-Straße 15 um 54,4 T€ auf 1.418,5 T€ zugenommen.

Die reinen Zinsaufwendungen liegen mit 290,0 T€ auf dem Vorjahresniveau. Die Verzinsung langfristiger Rückstellungen hat von 142,8 T€ auf 120,4 T€ abgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von 278,2 T€ auf 248,1 T€ zurückgegangen.

c) Zusammenfassung

Das Geschäftsjahr 2020 ist für die Baugenossenschaft Familienheim Bad Säckingen eG wie bereits in den Vorjahren sehr erfolgreich verlaufen.

Nach dem Ende 2019 aufgestellten Wirtschaftsplan ging man von einem Jahresüberschuss in Höhe von 433,1 T€ aus. Durch Mehreinnahmen auf der Ertragsseite von rd. 265,5 T€ sowie Einsparungen und Minderausgaben in Höhe von 160,4 T€ konnte zum Jahresende ein deutlich höherer Überschuss von 994,9 T€ verzeichnet werden.

Derzeit sind bis auf die Auswirkungen der Coronapandemie 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. Die befürchtete Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist dann auch eingetreten.

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.

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 möglicher 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 Neubaütätigkeit 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, 15. Mai 2021

DER VORSTAND

Fridolin Singler

Herbert Hausin



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft erfüllte auch im Jahr 2020 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 drei 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 2020 waren:

- a) die allgemeine Geschäftsentwicklung und -planung
- b) der Neubau 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 Vorstandes für die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat ausführlich besprochen und für in Ordnung befunden. Er schließt sich dem Bericht des Vorstandes vollinhaltlich an.

Vieles hat sich seit dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie im vergangenen Jahr im persönlichen, beruflichen und genossenschaftlichen Umfeld verändert. Der Vorstand und alle Mitarbeiter*innen der Baugenossenschaft ergriffen unverzüglich alle erforderlichen Maßnahmen des Infektionsschutzes, um den Geschäftsbetrieb am Laufen zu halten.

Vielen Dank für Ihren Einsatz. Ihre Leistung trägt maßgeblich zur guten und soliden Entwicklung unserer Baugenossenschaft bei. Ebenso danken wir für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

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

Bad Säckingen, den 15. Mai 2021

Tanja Ebner
Vorsitzende des Aufsichtsrates



Jahresabschluss 2020

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung



Aktiva	2020		2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		18.905,00		22.766,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.271.550,05		34.856.219,57	
2. Grundstücke mit anderen Bauten	58.160,91		61.320,91	
3. Grundstücke ohne Bauten	1.981.433,02		1.962.257,77	
4. Techn. Anlagen und Maschinen	794.423,51		848.972,51	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	99.407,04		120.016,04	
6. Anlagen im Bau	0,00		4.892.455,80	
7. Bauvorbereitungskosten	14.256,41		13.405,71	
		44.219.230,94		42.754.648,31
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	11.650,00	11.650,00	11.650,00	11.650,00
Anlagevermögen insgesamt		44.249.785,94		42.789.064,31
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten	90.455,97		90.455,97	
2. Unfertige Leistungen	1.521.288,54		1.538.578,91	
3. Andere Vorräte	52.308,36	1.664.052,87	211.093,03	1.840.127,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	18.940,42		28.321,07	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	602,37		9,63	
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.214,61		110,55	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	298.741,53	319.498,93	42.376,13	70.817,38
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.465.696,44		919.878,72	
2. Bausparguthaben	1.505.757,16	2.971.453,60	1.006.233,04	1.926.111,76
Bilanzsumme		49.204.791,34		46.626.121,36



Passiva	2020		2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der verbleibenden Mitglieder	2.358.801,91		2.262.286,15	
2. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	<u>109.400,00</u>	2.468.201,91	<u>93.600,00</u>	2.355.886,15
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	6.798,09		4.513,85	
Kapitalrücklage		30.021,67		28.241,67
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	2.948.807,90		2.858.807,90	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt				
EUR	90.000,00 €			
Vorjahr EUR	100.000,00 €			
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>19.873.691,63</u>	22.822.499,53	<u>19.206.087,07</u>	22.064.894,97
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:				
EUR	57.604,56 €			
Vorjahr EUR	30.110,55 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt				
EUR	610.000,00 €			
Vorjahr EUR	750.000,00 €			
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	859.042,35		994.891,94	
2. Einstellung in Ergebnismrücklage	<u>700.000,00</u>	159.042,35	<u>850.000,00</u>	144.891,94
Eigenkapital insgesamt		25.479.765,46		24.593.914,73
B. Rückstellungen				
1. Rückstellung für Pensionen	1.646.635,00		1.696.778,00	
2. Sonstige Rückstellungen	<u>120.140,13</u>	1.766.775,13	<u>106.130,08</u>	1.802.908,08
C. Verbindlichkeiten				
1. Verb. gegenüber Kreditinstituten	19.955.842,45		17.399.171,43	
2. Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	64.248,96		969.104,40	
3. Erhaltene Anzahlungen	1.695.745,83		1.687.457,63	
4. Verb. aus Vermietung	9.372,09		9.352,09	
5. Verb. aus Lieferungen und Leistungen	188.291,04		85.594,60	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>25.699,64</u>	21.939.200,01	<u>63.289,07</u>	20.213.969,22
davon aus Steuern	EUR 13.368,00			
Vorjahr EUR	35.347,69			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	EUR 459,06			
Vorjahr EUR	487,69			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		19.050,74		15.329,33
Bilanzsumme		49.204.791,34		46.626.121,36



Gewinn- und Verlustrechnung		2020		2019	
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse				
	a) aus der Hausbewirtschaftung	7.155.778,70		6.954.158,03	
	b) aus Betreuungstätigkeit	94.594,60		93.035,51	
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	133.723,45	7.384.096,75	132.573,55	7.179.767,09
2.	Verminderung (VJ: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen und im Vorjahr an zum Verkauf bestimmten Grundstücken		-17.290,37		129.807,73
3.	Sonstige betriebliche Erträge		176.528,43		108.698,52
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.329.339,42		3.108.793,77
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		41.874,70		6.615,32
5.	Rohergebnis		4.172.120,69		4.302.864,25
6.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	839.422,12		749.174,02	
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	165.870,74	1.005.292,86	230.923,11	980.097,13
	davon Altersversorgung	EUR 4.443,99			
	Vorjahr	EUR 82.365,19			
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.418.503,78		1.364.090,32
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		248.099,11		278.204,87
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzvermögens	256,92		279,12	
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.474,67	1.731,59	1.030,01	1.309,13
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		410.426,70		455.454,67
12.	Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00		0,00
13.	Ergebnis nach Steuern		1.091.529,83		1.226.326,39
14.	Sonstige Steuern		232.487,48		231.434,45
15.	Jahresüberschuss		859.042,35		994.891,94
16.	Einstellung in Ergebnismrücklagen		700.000,00		850.000,00
17.	Bilanzgewinn		159.042,35		144.891,94



Jahresabschluss 2020

Anhang



Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 auf bis zu 40 Jahre verlängert.



Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Erbbaurechte	linear	1,02 % bis 1,05 %
Wohngebäude	linear	1,50 % bis 2,50 %
Garagen	linear	3,33 % bis 5,00 %
Technische Anlagen und Maschinen	linear	5,00 % bis 10,00 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	6,67 % bis 33,33 %

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 2,30% 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.



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 1,60% p.a. und der Rückstellung nach der 10-jährigen Durchschnittsbetrachtung mit einem Zinssatz von 2,30 % p.a. Der Unterschiedsbetrag zum 31.12.2020 beträgt 143.065,00 €.

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

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

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C) Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von € 1.521.288,54 (Vorjahr € 1.538.578,91) enthalten.

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

<u>Forderungen:</u>	Geschäfts- jahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	23.666,47	291,44



II. Gewinn und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich Zinsaufwendungen von € 120.401,62 (Vorjahr € 142.749,01).
2. Zinsertrag aus Rückstellungen € 231,39 (Vorjahr: € 285,59).
3. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten 2020		Restlaufzeit				
Angaben in €; Vorjahr = ()	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.955.842,45 (17.399.171,43)	1.091.195,49 (3.953.444,79)	3.847.754,20 (5.324.167,55)	15.016.892,76 (8.121.559,09)	19.955.842,45 (17.399.171,43)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	64.248,96 (969.104,40)	1.053,26 (904.855,44)	4.213,04 (4.213,04)	58.982,66 (60.035,92)	64.248,96 (969.104,40)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.695.745,83* (1.687.457,63)	1.695.745,83* (1.687.457,63)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung und Kautionen	9.372,09 (9.352,09)	9.372,09 (9.352,09)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	188.291,04 (85.594,60)	188.291,04 (85.594,60)				
Sonstige Verbindlichkeiten	25.699,64 (63.289,07)	25.699,64 (63.289,07)				
Gesamtbetrag	21.939.200,01 (20.213.969,22)	3.011.357,35 (6.703.993,62)	3.851.967,24 (5.328.380,59)	15.075.875,42 (8.181.595,01)	20.020.091,41 (18.368.275,83)	

GPR= Grundpfandrechte

*) steht zur Verrechnung an

D) Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen per 31.12.2020, welche zur Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.:
 - aus Erbpachtverträgen: In Summe derzeit von 46.120,00 € jährlich. Die Erbpachtverträge haben ihre Endlaufzeiten in den Jahren 2110 und 2114.
 - Es bestehen aus bereits geschlossenen Bauverträgen für den Neubau in der Hugo-Herrmann-Straße Verpflichtungen in Höhe von 145.303,49 €.
 - Es bestehen aus bereits geschlossenen Bauverträgen Margaretenweg 11 + 13 Verpflichtungen in Höhe von 16.771,98 €.
 - Die zur Finanzierung des Neubaus in der Hugo-Herrmann-Straße 15 aufgenommenen Darlehen wurden im Jahr 2020 voll valuiert.



2. Mitgliederbewegung

Anfang	2020	1.494	Mitglieder
Zugang		101	Mitglieder
Abgang		115	Mitglieder
Ende	2020	1.480	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 96.515,76 erhöht.

Die Haftsummen haben sich um € 98.400,00 auf € 2.365.200,00 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	5	4
Regiebetrieb	3	1
Summe	8	5

Außerdem gab es 10 geringfügige Beschäftigungsverhältnisse.

Mitglieder des Vorstandes

Fridolin Singler (Geschäftsführender Vorstand)
Herbert Hausin



Mitglieder des Aufsichtsrates

Tanja Ebner (Vorsitzende)	ab 26.11.2020
Tobias Förster (stellv. Vorsitzender)	
Michael Rohrer (Vorsitzender)	bis 26.11.2020
Maritta Vögtle (Schriftführerin)	
Michael Schiel (stellv. Schriftführer)	
Benedikt Schmid	
Frau Johanne Schöner	ab 26.11.2020

Bad Säckingen, den 15.05.2021

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

***Wir sind
für Jung und
Alt da.
Schon seit
Generationen.***

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



wohnungswirtschaft.de