

Geschäftsbericht 2018

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
HEIDELBERG eG



Träume brauchen Räume



Vorwort

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Baugenossenschaft konnte im vergangenen Jahr auf ein über 70-jähriges Bestehen zurückblicken. Seit nunmehr 70 Jahren stellen wir unseren Mitgliedern eine sichere und gute Wohnversorgung zur Verfügung.

Das Thema „Wohnen“, sowohl zur Miete als auch im Eigentum, ist so aktuell wie nie zuvor. Das Angebot an Wohnungen kann die große Nachfrage insbesondere nach günstigem oder bezahlbarem Wohnraum derzeit nicht ausgleichen. Sowohl in der Bundes- als auch in der Landespolitik sowie in den Kommunen wird vieles um das Thema „Wohnen“ kontrovers diskutiert und Entscheidungen leider nicht immer zu unserer Zufriedenheit auf den Weg gebracht. Trotz noch vorhandener günstiger wirtschaftlicher Rahmenbedingungen steht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei der Erstellung von Neubauten vor großen Problemen. Nach wie vor besteht ein großer Mangel an Grundstücken, die, wenn überhaupt, nur zu Höchstpreisen am Markt zum Kauf angeboten werden. Des Weiteren sind die fehlenden Kapazitäten im Handwerk und lange Entwicklungs- und Genehmigungsprozesse ein weiterer Negativfaktor, die ein zügiges Bauen von Neubauwohnungen verhindern. Aufgrund bestehender und erweiterter Verordnungen sowie der guten Auslastung des Handwerks steigen die Baupreise unverändert fort, so dass ein bezahlbares Bauen unter wirtschaftlichen

Gesichtspunkten bald nicht mehr möglich sein wird. Auch die wenigen bisher erreichten Ergebnisse aus der Wohnraumallianz in Baden-Württemberg ändern an dieser Tatsache nichts. Für uns ist derzeit nicht erkennbar, wie die erforderlichen Neubauwohnungen zu bezahlbaren Mieten in naher Zukunft gebaut werden sollen. Wir werden uns weiterhin um Grundstücke für Neubauten bemühen, sofern diese sich wirtschaftlich bebauen lassen.

Wir werden daher die Bestandssicherung und -entwicklung weiterhin im Fokus unserer Tätigkeit stärken, um Ihnen, verehrte Mitglieder, auch in Zukunft attraktive Bestandswohnungen zu fairen Preisen zur Verfügung stellen zu können.

Mit lebenslangem Wohnrecht ausgestattet, sind unsere Genossenschaftsmitglieder quasi „Mieter im eigenen Haus“ und das ökonomische Handeln der Genossenschaft erfolgt im Interesse und Sinne unserer Mitglieder. Wir sehen es als unsere Aufgabe, die Interessen und Ansprüche unserer Mitglieder rund um das Thema Wohnen auch in Zukunft sicher zu stellen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre unseres diesjährigen Geschäftsberichtes und einen informativen Einblick in unsere Genossenschaft.

Karin Heil

Peter Stammer

Geschäftsbericht 2018

Baugenossenschaft
Familienheim Heidelberg eG
Weberstraße 4
69120 Heidelberg
Telefon 0 62 21/ 53 73 0
Telefax 0 62 21/ 53 73 18
info@fhhd.de
www.fhhd.de

Im 70. Geschäftsjahr

Gründung: 19.01.1948
Rechtsform:
Eingetragene Genossenschaft

Registernummer: 330040

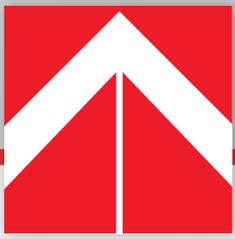
Geschäftsanteil: 160 €



Vorwort	2
Wichtiges auf einen Blick	5
Informationen zur Genossenschaft	6
Informationen zur Genossenschaft	8
MTV Bauen und Wohnen	10
Modernisierung und Instandhaltung	12
Zahlen, Daten, Fakten	13
Bericht des Vorstandes	15
Bericht des Aufsichtsrates	26
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31

Wichtiges auf einen Blick

Jahr	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Angaben in T€						
Bilanzsumme	86.344	82.419	74.952	72.205	62.263	60.489
Sachanlagevermögen	61.039	55.612	55.580	55.627	56.341	53.203
Umlaufvermögen	7.890	9.386	6.010	5.608	5.816	7.171
davon flüssige Mittel	5.123	6.402	3.194	2.867	3.258	3.719
Eigenkapital	32.701	31.621	30.666	29.926	28.563	27.406
Rückstellungen	1.005	982	1.016	1.106	1.201	1.339
Verbindlichkeiten	52.619	49.768	43.168	41.057	32.356	31.571
davon gegenüber Kreditinstituten	50.206	47.185	40.879	38.683	29.957	28.080
Umsatzerlöse						
aus der Hausbewirtschaftung	8.356	8.261	8.099	7.996	7.691	7.206
aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	1.695	0
aus Betreuungstätigkeit	312	240	175	56	47	47
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	64	54	53	23	27	0
Instandhaltungs-/ Modernisierungsaufwand	1.466	1.399	1.601	1.388	1.972	1.509
Personalaufwand (Löhne und Gehälter)	1.199	1.150	1.139	1.073	945	859
Abschreibungen	1.393	1.396	1.391	1.375	1.441	1.212
Jahresüberschuss	1.037	970	687	1.309	1.205	616
Mitglieder	1.776	1.731	1.717	1.702	1.689	1.661
Personal	21	21	19	17	16	13
davon Teilzeit	7	8	6	6	5	4
davon Azubis	2	2	1	0	1	1
Betriebl. Kennzahlen	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote	37,9%	38,4%	41,0 %	41,5%	45,9%	45,3%
Cash Flow in T€	3.382	3.352	3.035	3.879	2.603	1.818
Durchschnittliche Wohnungsmiete in €/p.m./m ²	7,62	7,56	7,52	7,48	7,13	7,00
Fluktuationsrate	6,5%	8,3%	8,00 %	9,60%	7,50%	6,95%
Betriebskosten ca.€/m ² /p. a.	20,47	21,57	20,70	20,27	18,63	19,90
Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten in €/ m ² / p.a.	20,06	19,14	21,91	18,99	26,96	21,31
Gesamtwohnfläche in m ²	75.379	73.078	73.078	73.078	73.144	70.815
Anzahl eigener Wohneinheiten (WE)	1.051	1.012	1.011	1.011	1013	934
Anzahl verwalteter Wohnungen WEG/ Fremdverwaltung	80	111	136	142	161	161



Ehrung langjähriger Mitglieder und Mieter

Im Rahmen unserer Mitgliederversammlung 2018 konnten wir traditionell wieder langjährige Mieter und Mitglieder für Ihre 40-, 45-, 50- und 60-jährige Mitgliedschaft ehren und für Ihre langjährige Treue zu unserer Genossenschaft auszeichnen.

Zeigt uns dies doch, dass wir mit unserer Geschäftspolitik eine gewisse Zufriedenheit bei unseren Mietern und Mitgliedern erzeugen. Für dieses langjährige Vertrauen möchten wir uns ganz herzlich bedanken.



Mitgliederversammlung 2018

Bei sommerlichen Temperaturen fand unsere Mitgliederversammlung am 18.06.2018 im Gesellschaftshaus in Heidelberg-Pfaffengrund statt.

Alle Tagesordnungspunkte, die einer Abstimmung bedurften, wurden durch die anwesenden Mitglieder beschlossen.



Senioren Ausflug

Am 21. August 2018 führte uns der Ausflug bei schönstem Sommerwetter nach Worms. Mit dem Bus dort angekommen, erkundeten wir zuerst den Wormser Dom mit einer Führung. Danach gab es am Rheinufer ein gemeinsames Mittagessen. Im Anschluss daran wurden wir in einem Nibelungenbähnchen durch die historische Innenstadt gefahren – eine kurzweilige und vergnügliche Fahrt. Unser nächster Programmpunkt führte uns in eine Brauerei, wo wir in die Kunst des Bierbrauens eingeführt wurden und auch die verschiedenen Biersorten kosten konnten. Es war ein unterhaltsamer und sehr abwechslungsreicher Nachmittag, den unsere Senioren wieder sehr genossen haben. Die Meisten freuen sich bereits auf das nächste Jahr.



Adventsausflug nach Rüdesheim

Unser Adventsausflug führte unsere Senioren im vergangenen Jahr zum Weihnachtsmarkt nach Rüdesheim am Rhein. Advent im Rheintal, das bedeutet winterlich erleuchtete Gassen mit Festmusik und Lichterglanz. Nach einem gemeinsamen Mittagessen im Winzerkeller stand der Besuch des schönen Weihnachtsmarktes auf dem Programm. Überall duftete es weihnachtlich nach Lebkuchen, Rebholz und Glühwein. Da wurden bei jedem Erinnerungen wach an Geschichten aus alter Zeit.

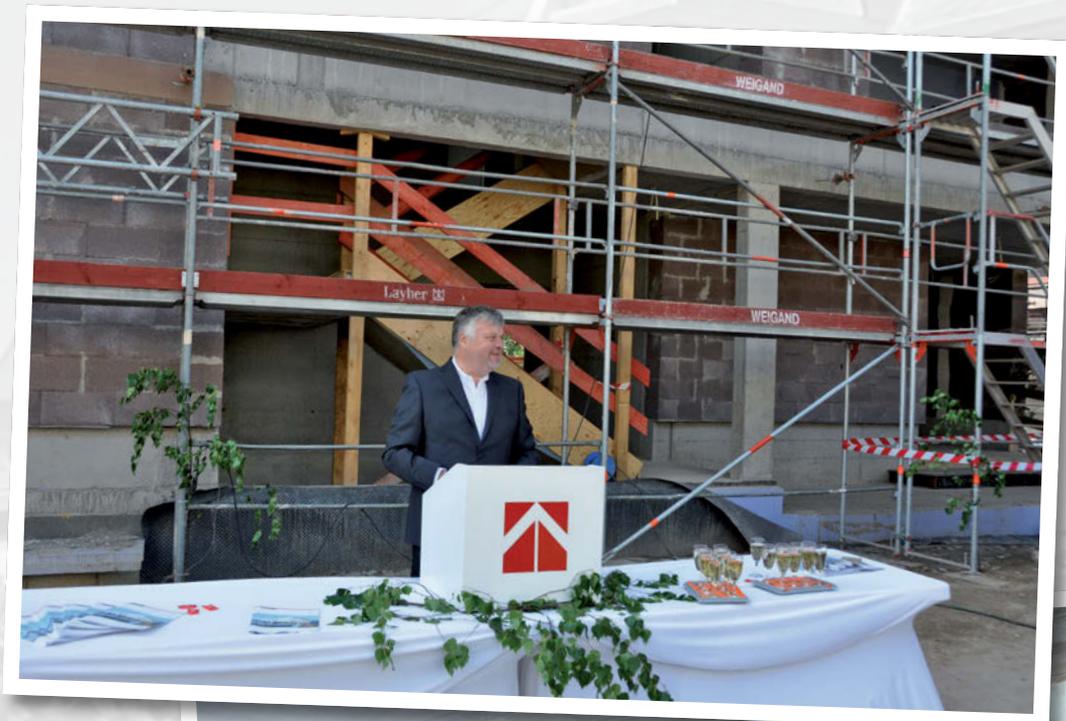


Es gab viel zu sehen und zu bestaunen. An 124 Ständen aus zwölf Nationen wurden Spezialitäten und verschiedenes Kunsthandwerk angeboten. Einige Handwerker wie zum Beispiel Kerzenmacher, Glasbläser, Laternenbauer, Puppenmacher führten auf dem Markt ihr Handwerk vor. Mittelpunkt und Herz des Marktplatzes bildete eine lebensgroße Krippe.



Bauprojekt „Horizonte“ Mark-Twain- Str. 2-4 Heidelberg /Südstadt

Nachdem im Sommer 2017 der Spatenstich unseres Neubaus mit 20 Wohneinheiten und einer Kita erfolgte, konnten wir am 18. Mai 2018 bei herrlichem Wetter und warmen Temperaturen mit unseren geladenen Gästen, zu denen auch die neuen Bewohner und die Betreiber der Kita zählten, gebührend das Richtfest feiern. Zwischenzeitlich konnten alle Wohnungen an die neuen Mieter übergeben werden und die Kita konnte ihren Betrieb aufnehmen.







MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG

Die Bautätigkeit auf dem Gelände Mark-Twain-Village nimmt langsam Fahrt auf. Nach dem Spatenstich auf dem Baufeld A4 im November 2017 laufen die Innenarbeiten auf Hochtouren, so dass mit einer pünktlichen Fertigstellung im 4. Quartal 2019 zu rechnen ist. Insgesamt entsteht ein Pflegeheim mit 92 Zimmern, ein Nahversorger und Arztpraxen bzw. Büros. Der nächste Baubeginn erfolgte für das Baufeld B4, auf dem insgesamt 98 geförderte Mietwohnungen sowie eine Gewerbeeinheit entstehen. In 2019 starten dann weitere Baufelder (A3, A2 und C4).



MARK TWAIN VILLAGE

Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Supermarkt, Pflegeheim, Büros und Praxen

Bereits vermietet:

- Supermarkt mit Nebenterrasse
- Bäckerei mit Tagescafé
- Kiosk mit Palettenabgabe
- Apotheke
- Seniorenfreizeitanlage der Altkirche der Evangelischen Stadtmission

Im Angebot:

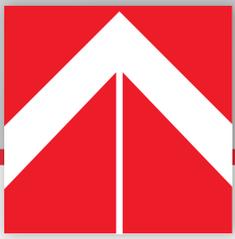
- Ca. 2.000 m² Büro- und Praxisflächen zu vermieten
- Flexible Einteilung
- Mietseinheiten ab 200 m²
- Barrierefreier Zugang
- 3 Aufzüge
- Tiefgarage

Provisionsfreie Vermietung!
Telefon: 06221 - 64 72 3 72
gewerbe@mtv-hd.de • www.mtv-hd.de

Das Verfahren wird gefördert mit Mitteln der KfW, der Landesbank und des Bundes.

IMACRE/WINTER





Philipp-Otto-Runge Str.

Auf unserem Objekt Philipp-Otto-Runge Str. 16 in Heidelberg wurde die komplette Dachdämmung sowie die Abdichtung erneuert. In diesem Zuge haben wir die vorhandene Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 10 kWp ausgerüstet.



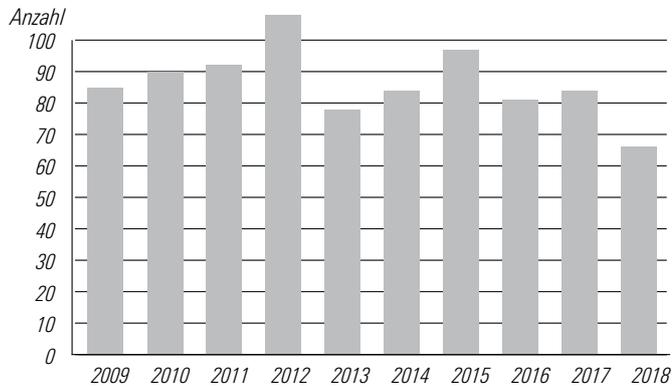
Umrüstung auf Fernwärme

Im Jahr 2018 haben wir in der Heinrich-Fuchs-Straße 25 und 44 in Heidelberg-Südstadt die bisherige Gas- bzw. Ölheizung ausgebaut und die Wärmeversorgung auf Fernwärme umgestellt.

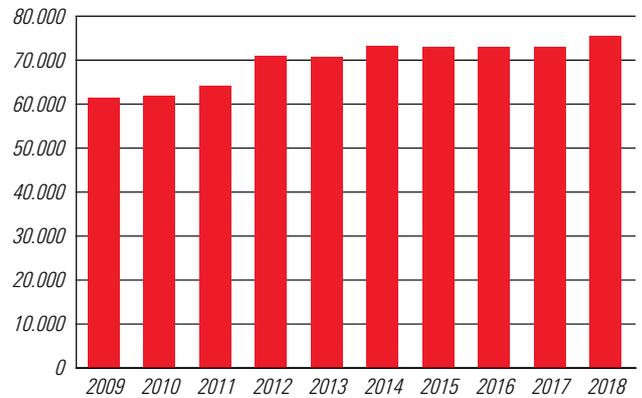
Auch wurden im vergangenen Jahr im Zuge von Mieterwechseln wieder insgesamt 12 Wohnungen komplett saniert. Hierzu zählen neue Elektroleitungen, neue Bäder, neue Fußböden und neue Zimmertüren. Sieben Wohnungen wurden teilsaniert. Gegenüber der Komplettsanierung konnten bei diesen Wohnungen die Bäder erhalten bleiben, da sie bereits unserem aktuellen Standard entsprechen.



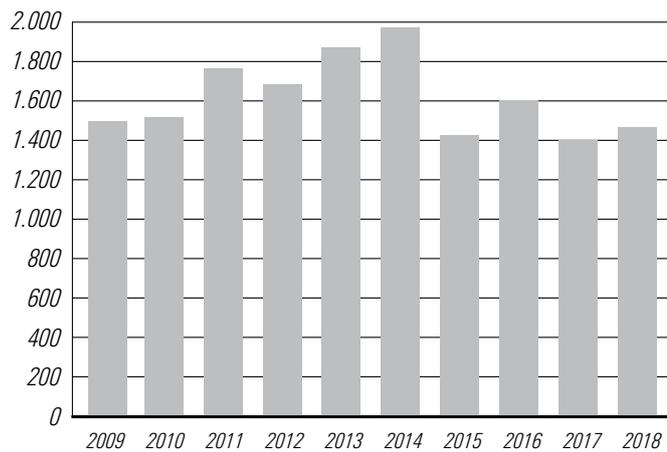
Fluktuation



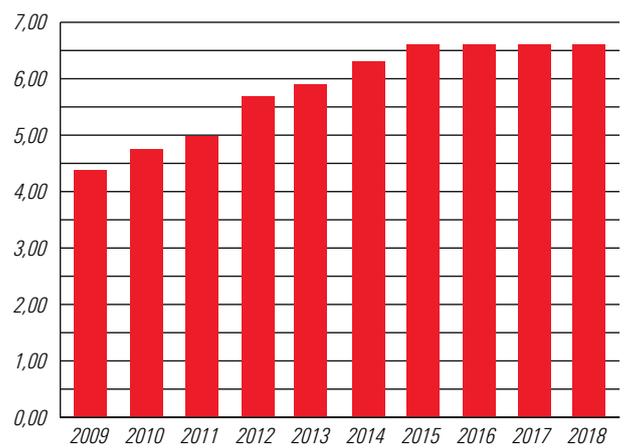
Wohnfläche in m²



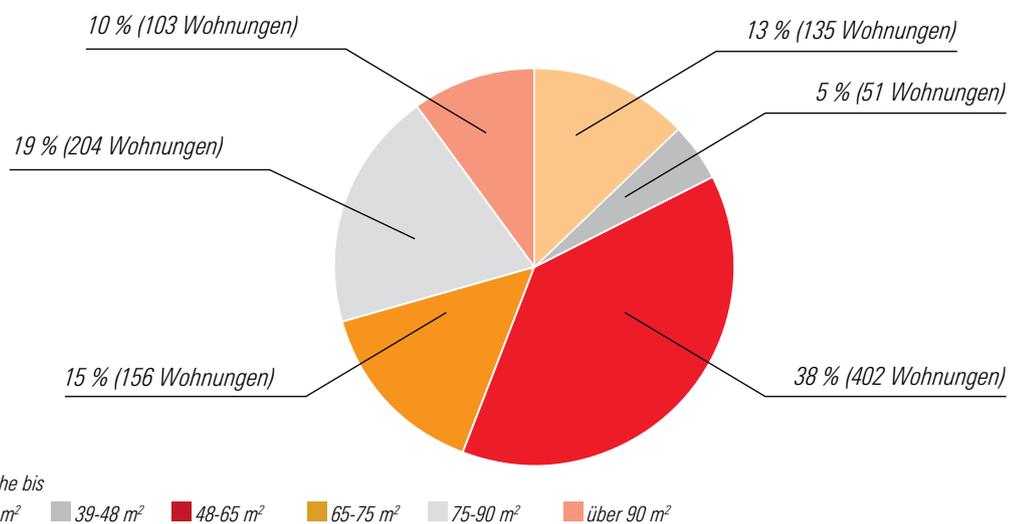
Instandhaltung/Modernisierung in T€



Jahressollmieten in Mio. €

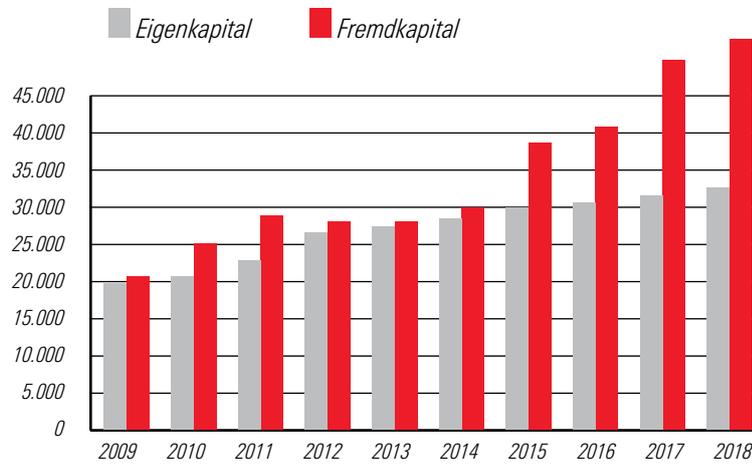


Wohnungsbestand nach Größe in Anzahl und Prozent

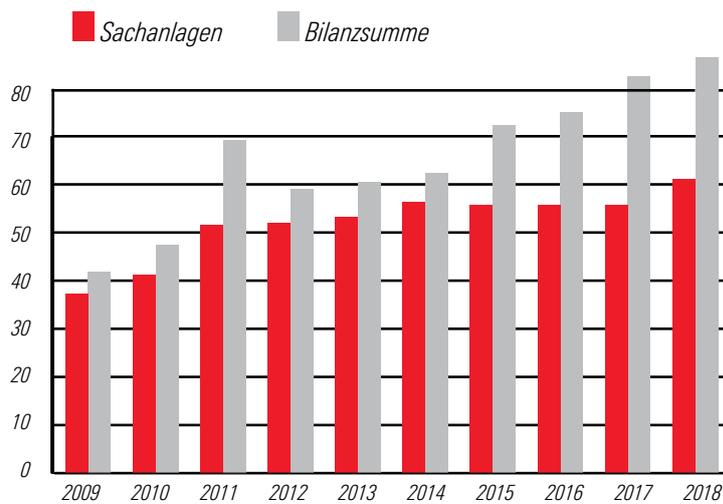




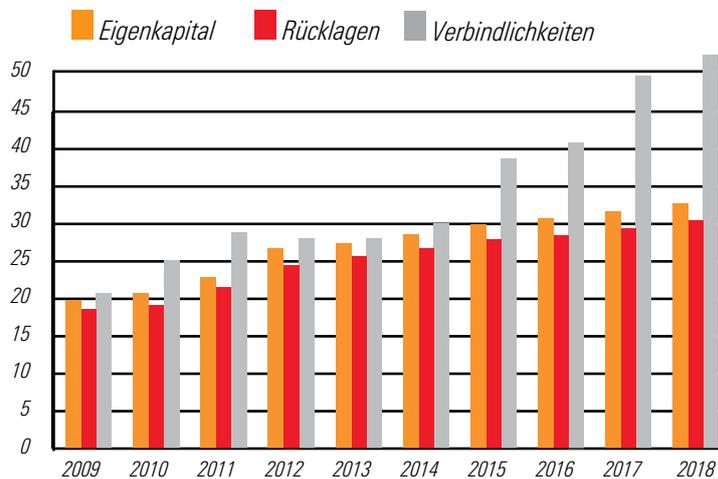
Übersicht Eigenkapital/Fremdkapital in T€



Bilanzsummen und Sachanlagen in Mio. €



Bilanzzahlen in Mio. €



Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG wurde am 19. Januar 1948 in Heidelberg gegründet. Somit konnten wir im Jahr 2018 unser 70-jähriges Bestehen feiern.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung am 25. Juni 2018 wurde eine Neufassung der Satzung beschlossen. Die neue Satzung wurde am 08. August 2018 im Genossenschaftsregister GnR 330040 eingetragen. Auf Grundlage der neuen Satzung sowie gem. §264 Abs.1 HGB sind wir nicht mehr verpflichtet, einen Lagebericht zu erstellen. Wir werden unsere Mitglieder, Mieter und die interessierte Öffentlichkeit jedoch weiter mit einem ausführlichen Bericht des Vorstandes über das jeweilige Geschäftsjahr informieren.

Zum 31.12.2018 hat unsere Genossenschaft 1.776 Genossenschaftsmitglieder. Diese halten insgesamt 12.814 Genossenschaftsanteile. Das Hauptgeschäftsfeld, bzw. Kerngeschäft unserer Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung der eigenen Mietwohnungen zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

Daneben beschäftigen wir uns nach wie vor mit der Neubau-Projektierung von Mietwohnungen und falls möglich auch im Bauträgerbereich. Das Geschäftsfeld der Eigentumsverwaltung werden wir zum Ende des Geschäftsjahres 2019 einstellen. Nach wie vor werden wir für wenige Eigentümer die Fremdverwaltung durchführen.

Daneben sind wir im Rahmen unserer Beteiligungen an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG als Geschäftsbesorger tätig. Die entsprechende Gewerbe-erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung ist von der Stadt Heidelberg erteilt.

Zum 31.12.2018 beträgt der eigene Wohnungsbestand 1.051 Wohnungen, davon 13 Gewerbeeinheiten und 780 Abstellplätze in Garagen und im Freien.

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG stellt dem Wohnungsmarkt im Rhein-Neckar-Kreis attraktive Mietwohnungen zu einem günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis in einem nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt zur Verfügung.

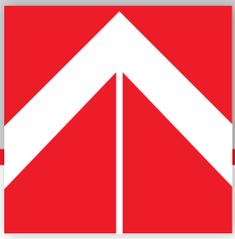
Im Jahr 2018 beherrschten Themen wie bezahlbarer Wohnraum, fehlende bezahlbare Baugrundstücke sowie fehlende Kapazitäten bei den Baubeteiligten die Diskussionen.

Konjunktur und Wohnungsbau 2018

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

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

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2 %. Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Energie, Nahrungsmitteln und Dienstleistungen. Die Netto-Kaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des statistischen Bundesamtes vom November 2018 gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lag die Preissteigerung von Netto-Kaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.



Bericht des Vorstandes

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten, Maurerarbeiten und Erdarbeiten zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch in 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubau-Wohnungen (+9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau frei gegeben. Davon entfielen 18.351 Wohnungen auf Mehrfamilienhäuser, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30.09.2017 bei rund 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11-Millionen-Grenze überschritten. Seit der Gründung des Süd-West-Staats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug. Per 31.12.2017 waren dies seit 1952 rund 3 Mio. Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Mio. Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit einem Durchschnitt von 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des statistischen Landesamtes Baden-Württembergs aus dem Dezember 2015 soll ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen.

Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an. Bei einer kleinräumigen Betrachtung können sich deutlichere regionale Unterschiede ergeben. Die europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch in 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zurzeit 0 % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihen-Käufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019 möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Trotz dieser günstigen Rahmenbedingungen steht die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei der Erstellung von Neubauten vor großen Problemen. Nach wie vor besteht ein großer Mangel an Grundstücken, die, wenn überhaupt, nur zu Höchstpreisen am Markt zum Kauf angeboten werden. Des Weiteren sind die fehlenden Kapazitäten im Handwerk ein weiterer Negativfaktor, die ein zügiges Bauen behindern. Aufgrund bestehender und erweiterter Verordnungen sowie der guten Auslastung des Handwerks steigen die Baupreise unverändert fort, so dass ein bezahlbares Bauen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bald nicht mehr möglich sein wird. Auch die wenigen bisher erreichten Ergebnisse aus der Wohnraumallianz in Baden-Württemberg ändern an dieser Tatsache nichts. Für uns ist derzeit nicht erkennbar, wie die erforderlichen Neubau-Wohnungen zu bezahlbaren Mieten in der nahen Zukunft gebaut werden sollen. Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG wird sich weiterhin um Grundstücke für Neubau bemühen, sofern diese sich wirtschaftlich darstellen lassen. Neben der Bestandsentwicklung und -sicherung bemühen wir uns auch verstärkt um den Erwerb von bereits bestehenden Mietobjekten. Im vergangenen Jahr konnten so weitere 85 Wohnungen für den Bestand unserer Genossenschaft hinzuerworben werden.

Die Lösung und Bewältigung der Herausforderung des Wohnraumbedarfs in Baden-Württemberg als auch hier bei uns im Rhein-Neckar-Kreis erfordert eine gemeinsame Kraftanstrengung der Entscheidungsträger aus Landes- und Kommunalpolitik, sowie den Partnern aus der Wohnungswirtschaft.

Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2018 hat mit einer guten Geschäftsentwicklung abgeschlossen. Die Geschäftsleitung beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG als geordnet. Nach wie vor investieren wir in die Wertverbesserung mit Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestandswohnungen – parallel dazu in die Verbesserung der energetischen Zustände unserer Mietobjekte. Daneben haben wir durch Investitionen bzw. Beteiligungen unsere Geschäftstätigkeit breiter aufgestellt.

Der im Geschäftsjahr 2018 erwirtschaftete Jahresüberschuss hat die Planzahlen leicht übertroffen. Die Gesamtinvestition unserer Genossenschaft im Berichtsjahr in den Bereichen Neubau, Erwerb, Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich auf insgesamt 8,3 Mio. Euro, davon rund 1,5 Mio. Euro für Instandhaltungen des Wohnungsbestandes. Die Finanzierung dieser Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln. Die benötigten Finanzmittel für Neubauvorhaben sowie für weitere Beteiligungen wurden teilweise fremdfinanziert.

Wohnungsbestand:

Bestand am 31.12.2017	1.012 Wohnungen (davon 13 Gewerbeeinheiten)
+ 29 Wohnungen	in Plankstadt, Brühler Weg
+ 10 Wohnungen	in Schwetzingen, Hölderlinstraße
Bestand am 31.12.2018	1.051 Wohnungen (davon 13 Gewerbeeinheiten)

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche zum 31.12.2018 beträgt 75.379 qm.

Die Erhöhung des Gesamtbestandes um 39 Wohneinheiten resultiert aus dem Erwerb eines Immobilienpaketes von Mietwohnungen in Schwetzingen und Plankstadt. Im Dezember 2018 wurden insgesamt 85 Wohnungen in Schwetzingen und Plankstadt erworben. 39 Wohnungen gingen noch im Jahr 2018 in das Eigentum der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG über. Die weiteren 46 Wohnungen sind zum Anfang Januar 2019 in das Eigentum der Familienheim Heidelberg übergegangen. Somit werden diese erst in der Statistik 2019 berücksichtigt.

Das Gesamtpaket an Immobilien besteht aus mehreren Mehrfamilienhäusern insbesondere aus den 50er und 60er Jahren. Aufgrund der Ausstattung, des vorhandenen Gesamtzustandes und dem vorhandenen Mietniveau passen alle Wohnungen hervorragend in den Gesamtbestand und zur Geschäftsphilosophie unserer Genossenschaft. Der vereinbarte Gesamtpreis wurde mit Fremdmitteln finanziert.

Unser im Spätsommer 2017 begonnenes Neubauvorhaben in Heidelberg Mark-Twain-Straße wurde ab Januar 2019 bis zur endgültigen Fertigstellung im April 2019 sukzessive bezogen. Alle Mietwohnungen wurden an Mitglieder der Wohngruppe „Horizonte“ vermietet. Neben den 20 Mietwohnungen wurde auch eine Kindertagesstätte für 50 Kleinkinder sowie ein Gemeinschaftsraum für die Wohngruppe „Horizonte“ erstellt. Erfreulicherweise konnten die geplanten Gesamtkosten trotz einiger eingetretener Unwägbarkeiten im Wesentlichen eingehalten werden. Die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens erfolgte durch einen Anteil an Fremdmitteln, sowie Zuschüssen für die Kindertagesstätte und entsprechenden Eigenmitteln.



Bericht des Vorstandes

Seit einigen Jahren sind wir als Eigentümer unserer Wohnimmobilien verpflichtet, regelmäßig eine Verkehrssicherungsprüfung vorzunehmen. Diese hat auch wieder im Jahr 2018 stattgefunden. Die im Rahmen der Verkehrssicherungsprüfung aller unserer Wohnimmobilien festgestellten Beanstandungen wurden durch beauftragte Handwerksunternehmen und unsere eigene technische Abteilung abgearbeitet.

Die sich in den letzten Jahren gut entwickelten Mieterstrukturen in unseren Immobilien haben sich auch im vergangenen Jahr stabilisiert. Die Hausgemeinschaften funktionieren im Großen und Ganzen gut, dazu tragen auch die umfangreichen Serviceleistungen unserer Genossenschaft bei. Unsere Hausmeister und Mitarbeiter der Hausbewirtschaftung genießen bei unseren Mitgliedern ein hohes Ansehen, insbesondere, weil sie in Notsituationen immer erreichbar und in der Regel schnell zur Stelle sind. Darüber hinaus verfügen wir seit Jahren über einen gut funktionierenden 24-Stunden-Notdienst und dies an 365 Tagen im Jahr.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand bei Modernisierung betragen zum 31.12.2018 rund 38,7 T€. Die Erlöse der Kaltmieten haben sich um 41,1 T€ gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 6.644,3 T€ erhöht. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus den Mieterhöhungen anlässlich Wohnungswechsel.

Im Berichtsjahr 2018 wurden 66 Wohnungen gekündigt und neu belegt. Die Fluktuationsrate beträgt 6,5 %, die Wohnungen des Studentenwohnheims wurden dabei nicht berücksichtigt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden unserer Genossenschaft wieder verschiedene Grundstücke im Geschäftsgebiet zu einer möglichen Bebauung angeboten. Vorstand und Aufsichtsrat haben das ein oder andere Grundstück intensiv überplant, geprüft und kalkuliert. Aktuell befinden wir uns mit der Gemeinde Eppelheim bezüglich einer möglichen Bebauung zweier Erbbau-Grundstücke von der Pfälzer Katholischen Kirchenschaffnei und der Evangelischen Pflöge Schönau im Gespräch. Derzeit erstellen wir eine Projektentwicklung für die Gesamtfläche, welche dann zur Diskussion in der Gemeinde Eppelheim ansteht. Es bleibt abzuwarten, ob unsere Vorstellungen entsprechend realisiert werden können.

Auch wurde im Jahr 2018 nochmals intensiv das vor vielen Jahren erworbene Grundstück „Alte Jugendherberge“ in Eberbach für viele Nutzungen geprüft. Sowohl Eigentumsmaßnahmen oder auch der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen wurden von den Beteiligten intensiv analysiert. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass aufgrund der drastisch gestiegenen Baukosten und dem relativ niedrigen Mietniveau in Eberbach derzeit keine weiteren Aktivitäten für einen Neubau stattfinden werden. Es wurde vereinbart, dass man sich bei veränderten Rahmenbedingungen wieder mit einer möglichen Bebauung beschäftigt.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft im Jahr 2018 rund 1,5 Mio. Euro investiert. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnraummodernisierung und in die Ausstattung der Wohnungen investiert. Ein Schwerpunkt im vergangenen Jahr war auch die Flachdachsanieierung unseres Mietobjektes Philipp-Otto-Runge-Straße in Heidelberg sowie der Einbau von neuen Heizzentralen bei unseren Wohnobjekten in Nußloch Siedlerstraße 4, sowie in Heidelberg Heinrich-Fuchs-Straße 25 + 44.

Der technische Zustand bzw. die Bestandsaufnahme sämtlicher Liegenschaften im eigenen Bestand zur Ermittlung eines weiteren künftigen Instandhaltungsbedarfs wurde auch im Jahr 2018 fortgeschrieben. Demnach sind langfristig 4,7 Mio. Euro erforderlich. Dies entspricht einem Investitionsaufwand von rund 62 Euro je qm Wohnfläche. Im vergangenen Jahr wurden pro qm Wohnfläche rund 20 Euro investiert. Auch im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 wurde wieder ein Betrag von 1,5 Mio. Euro von den Organen der Genossenschaft für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im eigenen Bestand zur Verfügung gestellt.

Bauträgergeschäft

Im Jahr 2018 fanden keine Aktivitäten im Bauträgergeschäft statt.

WEG-Verwaltung/ Hausverwaltung für Dritte

Durch unsere Entscheidung das Geschäftsfeld WEG-Verwaltung aufzugeben, hat sich im Jahr 2018 die Zahl der Verwaltungseinheiten auf 5 WEG's mit 41 Einheiten und einer Tiefgaragengemeinschaft reduziert. Darüber hinaus verwaltet die Genossenschaft 39 Einheiten für Dritte. Im Geschäftsjahr 2019 werden weitere Verwaltungen abgegeben.

In den durchgeführten Eigentümerversammlungen wurde unsere Genossenschaft für das abgelaufene Geschäftsjahr als Verwalter entlastet.

Beteiligungen

1. MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG

Unsere Genossenschaft hat sich mit anderen Wohnungsunternehmen und den beiden Heidelberger Volksbanken an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG beteiligt. Unsere Beteiligung beträgt 45,3 % des Gesamtkapitals, wovon bis zum 31.12.2018 insgesamt 17,1 Mio. Euro einbezahlt wurden. Nach den derzeitigen aktuellen Planungen sollen insgesamt 1.270 Wohneinheiten entstehen, 564 Wohnungen zum Verkauf, sowie 706 eigene Mieteinheiten. Die Gesamtwohnfläche wird rund 119.000 qm betragen. Durch die nach wie vor steigenden Baupreise wird das Gesamtinvestitionsvolumen von ursprünglich 355 Mio. Euro auf rund 417 Mio. Euro ansteigen.

Im Jahr 2016 wurden bereits die ersten Einheiten in den Bestandsgebäuden auf MTV Süd-Ost fertiggestellt und bezogen. Derzeit wird auf dem Baufeld A4 mit Hochdruck an der Fertigstellung des Nahversorgungszentrums und dem Pflegeheim, sowie weiteren gewerblichen Einheiten gearbeitet. Die Fertigstellung ist für Ende 2019 vorgesehen. Die Baugrube für das Baufeld B4, auf dem 96 öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen sollen, ist bereits ausgehoben. Mit dem Baubeginn wird im Mai 2019 begonnen. Des Weiteren soll im Frühsommer auf dem Baufeld A3.2 mit der Erstellung von 44 geförderten Mietwohnungen und 11 Eigentumswohnungen sowie 7 Stadthäusern angefangen werden. Auch für die Baufelder C4 und A2.1 ist ein Baubeginn im Jahr 2019 vorgesehen. Auf dem Baufeld C4 sollen 98 hochwertige Eigentumswohnungen zum freien Verkauf gebaut werden. Auf dem Baufeld

A2.1 entstehen 29 öffentlich geförderte Mietwohnungen, sowie 23 Eigentumswohnungen und Stadthäuser zum Verkauf.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Bauaktivitäten auf den ehemaligen Konversionsflächen nun sukzessive verstärken werden. Abhängig von den weiteren sich entwickelnden Kapazitäten am Bau ist vorgesehen, die Gesamtmaßnahmen bis zum Jahr 2025 bzw. 2027 abzuschließen.

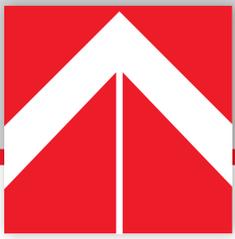
Durch unsere Genossenschaft werden die Tätigkeitsfelder Pre- und After-Sales, Rechnungswesen, Grundstückswesen und Betriebskostenabrechnung abgedeckt.

2. Solarstrom FH HD GmbH

Im Geschäftsjahr 2018 wurde auf den Dächern unserer Liegenschaften Philipp-Otto-Runge-Straße und Gerbodoweg eine Photovoltaikanlage installiert, die aus Eigenmitteln finanziert wurde. Der Geschäftsverlauf entwickelt sich gemäß unseren Planvorstellungen.

3. Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH

Die Entwicklung der Gesellschaft entspricht den Erwartungen. Alle Maßnahmen aus der Gesellschafterversammlung wurden entsprechend umgesetzt.



Personal

Zum Jahresende 2018 beschäftigte unsere Genossenschaft 21 Mitarbeiter, davon fünf Mitarbeiter als Teilzeitbeschäftigte, zwei geringfügig Beschäftigte sowie zwei Auszubildende.

Auch im Jahr 2018 haben unsere Mitarbeiter rege davon Gebrauch gemacht, sich durch den Besuch von Tagesseminaren oder auch Langzeitkursen weiter zu qualifizieren. Die Geschäftsführung unterstützt gerne das Engagement der Mitarbeiter, sich fortzubilden.

Organisation

Die im Jahr 2016 durchgeführte Umstellung des ERP Systems (GES) durch WODIS Sigma ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Durch weitere Module wurde der Digitalisierung in verschiedenen Arbeitsbereichen und -prozessen genüge getan. Auch im Jahr 2019 werden weitere Module hinzugebucht, die die Kommunikation und die Zusammenarbeit mit Dienstleistungen im Sinne unserer Kunden und Mitglieder effizienter gestalten.

Ergebnis

Aus allen Geschäftsbereichen wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.036.720,16 Euro erwirtschaftet. Die Verwendung soll wie nachstehend dargestellt erfolgen:

Jahresüberschuss 2018	1.036.720,16 Euro
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	859.624,73 Euro
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	103.672,02 Euro

verbleiben für eine geplante Dividende 73.423,41 Euro.

Wir stellen fest, dass der Verlauf des Geschäftsjahres 2018 den Erwartungen, dem vorgesehenen Wirtschaftsplan und den gesetzten Zielen voll und ganz entspricht.

Vermögenslage

Die Vermögenslage zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie nachfolgend abgebildet dar:

Vermögenslage	31.12.2018 in T€	v. H.	31.12.2017 in T€	v. H.	Veränderungen in T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	78.450,4	90,9	73.022,9	88,6	5.427,5
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	933,5	1,1	927,6	1,1	5,9
Unfertige Leistungen u. Vorräte	1.713,5	2,0	1.809,5	2,2	-96,0
Forderungen u. Abgrenzungsposten	123,7	0,1	257,1	0,3	-133,4
Flüssige Mittel	5.123,1	5,9	6.402,2	7,8	-1.279,1
Gesamtvermögen	86.344,2	100,0	82.419,3	100,0	3.924,9
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	2.049,7	2,4	1.947,8	2,4	101,9
Rücklagen	30.577,7	35,4	29.600,8	35,9	976,9
Bilanzgewinn	73,4	0,1	72,7	0,1	0,7
	32.700,8	37,9	31.621,3	38,4	1.079,5
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.005,3	1,2	982,5	1,2	22,8
Verbindlichkeiten					
Gegenüber Kreditinstituten	50.205,7	58,1	47.184,8	57,2	3.020,9
Erhaltene Anzahlungen	1.835,2	2,1	2.050,9	2,5	-215,7
Übrige Verbindlichkeiten	597,2	0,7	579,8	0,7	17,4
	53.643,4	62,1	50.798,0	61,6	2.845,4
Gesamtkapital	86.344,2	100,0	82.419,3	100,0	3.924,9

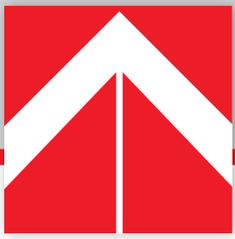
Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt, das sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durch Neubauinvestitionen und den Kauf von Bestandsimmobilien verändert hat. Zum 31.12.2018 beträgt das Gesamtvermögen 86.344.229,29 Euro. Trotz des Jahresergebnisses in Höhe von 1.036,7 T€ hat sich die Eigenkapitalquote wegen der verlängerten Bilanzsumme auf 37,9 % (Vorjahr 38,4 %) reduziert. Die Vermögenslage ist geordnet und sichert weiter eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird darauf geachtet, dass sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen wird. Im Regelfall werden unsere Rechnungen mit Skontoabzug beglichen. Darüber hinaus gilt es Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer

angemessenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Mittel zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Investitionen in den Neubau oder Kauf zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Für verschiedene Darlehen wurden im Jahr 2017 für auslaufende Festzinsvereinbarungen in 2018, 2019 und 2020 entsprechende Forward-Konditionen abgeschlossen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,01 %.



Bericht des Vorstandes

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung	in T€
Jahresüberschuss	1.036,7
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.393,4
+ Zunahme der langfristigen Rückstellungen	15,2
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	4,2
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	6,0
+ Zinsaufwendungen	948,6
- Zinserträge und erhaltene Dividenden	-22,1
= Cashflow	3.382,0
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	7,6
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-15,9
- Zunahme der Grundstücke des Umlaufvermögens	-5,8
+ Abnahme kurzfristiger Aktiva	219,0
- Abnahme kurzfristiger Passiva	-207,7
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.379,2
+ Einzahlungen für Abgänge des Sachanlagevermögens	25,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.830,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0
+ Erhaltene Zinsen und Dividenden	22,2
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-6.782,8
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.200,0
- planmäßige Tilgungen	-1.169,7
- Gezahlte Zinsen	-948,6
+ Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (saldiert mit Auszahlungen)	115,5
- Auszahlungen für Dividenden	-72,7
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	2.124,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.279,1
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.2018	6.402,2
= Finanzmittelbestand zum 31.12.2018	5.123,1

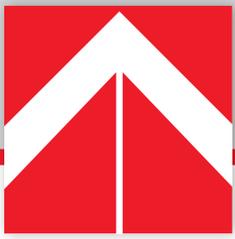
Die Finanzlage unserer Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr war jederzeit geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 47.184 T€ auf 50.205 T€ erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus der Valutierung von Darlehen zwecks Grundstückskauf in Schwetzingen/Plankstadt. Die planmäßige Tilgung im vergangenen Jahr betrug 1.170 T€. Der bestehende Rahmenkreditvertrag mit der LBBW in Karlsruhe ist zum Bilanzstichtag nur zum Teil in Anspruch genommen. Zum Ende des Geschäftsjahres wurde der Rahmenkreditvertrag bei der LBBW gekündigt und bestehende Sicherheiten frei gegeben.

Die geordnete Finanzsituation stellt sicher, dass die Mittel, für die in den nächsten Jahren geplanten Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung als auch in die Erweiterung des eigenen Hausbestandes entsprechend zur Verfügung stehen. Entsprechende Beleihungsreserven durch nicht belastete Mietobjekte sind ausreichend vorhanden.

Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht und Verrechnung des Verwaltungsaufwandes auf die einzelnen Geschäftsfelder wie folgt dargestellt:

Ertragslage	2018 in T€	2017 in T€	Veränderungen in T€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	2.809,0	2.570,5	238,5
Verkaufstätigkeit	-2,1	0,0	-2,1
Betreuungstätigkeit	311,8	240,8	71,0
Andere Lieferungen u. Leistungen	63,8	53,5	10,3
Kapitaldienst	-221,3	-29,0	-192,3
Summe	2.961,2	2.835,8	125,4
Verwaltungsaufwand	2.051,9	1.987,4	64,5
Betriebsergebnis	909,3	848,4	60,9
Übrige Rechnung	127,4	121,3	6,1
Jahresüberschuss	1.036,7	969,7	67,0



Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitestgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen aus den Sollmieten in Höhe von 38,7 T€ ergaben sich hauptsächlich aus modernisierungsbedingten Leerständen bei Wohnungswechseln. Die Abschreibung auf uneinbringliche Forderungen in Höhe von 4,3 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr reduziert. Bei den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit sind die Vergütungen aus der Geschäftsbesorgung MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG verbucht. Der Jahresüberschuss resultiert insbesondere aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung. Es konnte ein gutes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden. Die Eigenkapitalrendite beträgt 3,2 %.

Prognosen, Chancen und Risikobericht

Prognose

Aufgrund der vorliegenden Wirtschaftspläne für die nächsten 10 Jahre kann von einer weiteren erfolgreichen Entwicklung unserer Genossenschaft ausgegangen werden. Durch die zu erwartenden positiven Jahresüberschüsse kann nachhaltig das absolute Eigenkapital gestärkt werden.

Für die geplante Geschäftsentwicklung sind entsprechende Eigenmittel als auch Finanzierungsmöglichkeiten vorhanden.

Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Das Risiko der weiteren steigenden Preisentwicklung am Bau kann für anstehende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der stabilen Einnahmesituation der Genossenschaft als beherrschbar bezeichnet werden.

Ob die weiter rasant steigenden Baukosten trotz der guten Nachfrage und der Marktlage im Rhein-Neckar-Kreis auf Dauer durch steigende Mieten kompensiert werden können, ist fraglich. Leider steigen die Mietpreise nicht entsprechend den Baupreisen, so dass eine wirtschaftliche Realisierung von Mietneubauten als bezahlbare Wohnungen fraglich ist. Des Weiteren sind die Kapazitäten im Handwerk für alle Baugewerke derzeit sehr angespannt.

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung wurden für die wichtigsten Gewerke Rahmenverträge über einen längeren Zeitraum vereinbart. Risiken einer möglichen konjunkturbedingten negativen Kaufkraftentwicklung, die wir derzeit allerdings nicht sehen, könnten wir aufgrund unserer soliden Vermögens-, Finanz- und Ertragslage begegnen.

Ertragsorientierte Risiken

Aufgrund der guten Vermietbarkeit unseres Bestandes und den soliden vertraglichen Beziehungen mit unseren Auftragsnehmern sowie dem qualitativ guten Wohnungsbestand gehen wir davon aus, dass wir unsere Ziele grundsätzlich erreichen können. Hierzu tragen die Marktlage und die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Metropolregion Rhein-Neckar bei.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken können sich nach wie vor aus instabilen Finanzmärkten ergeben, insbesondere ein Zinsänderungsrisiko.

Bei den Kreditinstituten, zu denen unsere Genossenschaft Geschäftsbeziehungen unterhält, verfügen wir über ein gutes Rating. Somit kann jederzeit auf günstige Fremdfinanzierungsreserven zu günstigen Konditionen zurückgegriffen werden. Aufgrund des gestaffelten Darlehensverlaufes wird das Zinsänderungsrisiko vermindert.

Nachtragsbericht

Im Rahmen eines von uns eingelegten Widerspruchs im Zusammenhang mit §13 b UStG hat unsere Genossenschaft im März 2019 einen Betrag von 714 T€ an Zinsen erstattet bekommen. Dieser Betrag wird im Jahresabschluss 2019 erfolgswirksam und das Jahresergebnis 2019 positiv beeinflussen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Kennzahlen können von unserer Genossenschaft für das Jahr 2018 ermittelt werden:

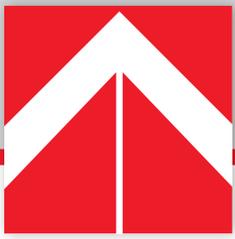
Rentabilitätskennzahlen		2018	2017
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,4%	2,5%
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	3,2%	3,1%
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,9%	88,6%
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	9,1%	11,4%
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	59,1%	58,2%
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	105,6%	107,8%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	37,9%	38,5%
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen			
Durchschnittsmiete je qm/p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,62 €	7,56 €
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	6,5%	8,3%
Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten je qm/p.a.	$\frac{\text{Instandh.- Modernisierungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	20,06 €	19,14 €

Heidelberg, den 28. Februar 2019

Der Vorstand

Karin Heil

Peter Stammer



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2018 die ihm nach Gesetz und Satzung vorliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat ihn regelmäßig und umfassend über die Entwicklung der Lage der Genossenschaft sowie über die Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung schriftlich bzw. mündlich informiert. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst, die Geschäftsführung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben unterstützt und sich über die wesentlichen Risiken der zukünftigen Entwicklung unter Berücksichtigung des KonTraG unterrichtet.

Aufsichtsrat und Vorstand traten im Berichtszeitraum zu 6 ordentlichen und 3 Einzel-Aufsichtsratssitzungen zusammen. Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellungen des Jahresabschlusses, des Wirtschaftsplans sowie Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Auch wurde der Aufsichtsrat sehr ausführlich über den Geschäftsverlauf an der beteiligten MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG informiert. Darüber hinaus wurden zahlreiche Sachthemen beraten. Zustimmungsbefürdigte Geschäftsvorfälle wurden mit dem Vorstand erörtert und durch den Aufsichtsrat geprüft, bzw. genehmigt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat ferner über die Bestandsentwicklung und die Vermietungssituation, Schwerpunktthema bei sämtlichen Aufsichtsratssitzungen war auch die Weiterentwicklung im Konversionsprozess MTV Mark-Twain-Village. Auch über diese Entwicklung wurden alle Aufsichtsräte von Seiten des Vorstandes sowohl schriftlich als auch mündlich ausführlich informiert. Zusätzlich hat sich der Vorsitzende des Aufsichtsrates immer zeitnah, auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen, regelmäßig durch Berichte des Vorstandes über die aktuelle Geschäftsentwicklung und weitere Themen umfassend unterrichten lassen.

Der vorliegende Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG zum 31. Dezember 2018, der Bericht des Vorstandes, sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft wurden durch die WTS im Auftrag des Aufsichtsrates geprüft. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung hat keinen Anlass zur Beanstandung gegeben.

Der Aufsichtsrat wurde auch über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2018 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Juni 2019 mündlich unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 hat keinen Anlass zur Beanstandung gegeben.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, dem Bericht des Vorstandes sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung den vorgelegten Jahresabschluss 2018 festzustellen und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG für das motivierte Engagement im abgelaufenen Geschäftsjahr und spricht seine Anerkennung zum erreichten Erfolg aus.

Heidelberg, den 04. Juni 2019

Der Aufsichtsrat

Gerhard Schmitt
AR Vorsitzender

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang



Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktiva	€	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	75,00	75,00	75,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.313.081,64		51.235.387,84
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.524.421,39		1.583.041,39
3. Technische Anlagen	174.481,00		187.713,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	268.951,00		368.066,00
5. Anlagen Im Bau	5.599.497,94		2.237.342,00
6. Geleistete Anzahlungen	158.576,11	61.039.009,08	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	17.168.741,75		17.168.741,75
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	225.836,25		225.836,25
3. Andere Finanzanlagen	16.700,00	17.411.278,00	16.700,00
Anlagevermögen insgesamt		78.450.362,08	73.022.903,23
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	822.783,21		822.783,21
2. Bauvorbereitungskosten	110.697,40		104.844,00
3. Unfertige Leistungen	1.705.776,68		1.809.492,22
4. Andere Vorräte	7.747,05	2.647.004,34	16.161,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	32.284,78		65.835,20
2. Forderungen aus Betreuung	0,00		141.026,85
3. Sonstige Vermögensgegenstände	87.159,73	119.444,51	23.747,99
III. Flüssige Mittel + Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.123.085,36		5.543.173,52
2. Bausparguthaben	0,00	5.123.085,36	858.977,43
Umlaufvermögen insgesamt		7.889.534,21	9.386.041,49
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	4.333,00	4.333,00	10.333,00
Bilanzsumme		86.344.229,29	82.419.277,72

Passiva		31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	74.523,25		89.811,13
2. der verbleibenden Mitglieder	1.974.682,45		1.857.858,28
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	480,00	2.049.685,70	160,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.010,79 € (1.031,72 €)			
II. Kapitalrücklage	178.390,24	178.390,24	164.740,24
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.249.526,71		3.145.854,69
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 103.672,02 € (96.973,04 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	22.287.291,29		21.427.666,56
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 859.624,73 € (800.057,81 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.862.485,60	30.399.303,60	4.862.485,60
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.036.720,16		969.730,41
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 963.296,75	73.423,41	- 897.030,85
Eigenkapital insgesamt		32.700.802,95	31.621.276,06
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	788.065,00		772.849,00
2. Sonstige Rückstellungen	217.200,00	1.005.265,00	209.600,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.205.701,93		47.184.838,63
2. Erhaltene Anzahlungen	1.835.151,81		2.050.938,06
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.340,77		68.960,25
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	477.473,09		366.264,21
5. Sonstige Verbindlichkeiten	61.764,21	52.619.431,81	97.207,36
davon aus Steuern: 35.631,83 € (22.735,00 €)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	18.729,53	18.729,53	47.344,15
Bilanzsumme		86.344.229,29	82.419.277,72



Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

Gewinn- und Verlustrechnung		2018	2017
€		€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.355.842,44		8.261.269,75
b) aus Betreuungstätigkeit	311.771,54		240.794,79
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.770,35	8.731.384,33	53.544,75
2. Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen		-97.862,14	44.077,32
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		21.000,00	28.100,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		127.433,09	121.376,65
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.118.926,53		3.134.780,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.946,59	3.126.873,12	47,24
6. Rohergebnis		5.655.082,16	5.614.335,17
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.198.831,76		1.150.188,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	287.905,44	1.486.737,20	258.099,78
davon für Altersversorgung:	92.818,69 € (61.608,69 €)		
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		1.393.396,38	1.396.264,64
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		565.157,04	578.145,04
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen			
Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
davon aus verbundenen Unternehmen: 10.589,40 € (0,00 €)		17.272,07	1.080,39
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.889,41	14.502,16
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.002.254,97	1.079.645,97
13. Ergebnis nach Steuern		1.229.698,05	1.167.573,96
14. Sonstige Steuern		192.977,89	197.843,55
15. Jahresüberschuss		1.036.720,16	969.730,41
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		963.296,75	897.030,85
17. Bilanzgewinn		73.423,41	72.699,56

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG mit Sitz in Heidelberg ist bei Amtsgericht Mannheim unter GnR 330040 eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.

Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Bei den Herstellungskosten wurden eigene technische Leistungen aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear mit 33,33 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear mit 1,24 % bis 9,15 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden linear mit 4,00 % bis 5,00 % abgeschrieben.

- Technische Anlagen werden linear mit 5,00 % bzw. 8,64 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 6,61 % bis 33,36 % abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250 € bis 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen sowie die anderen Finanzanlagen mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, wurden mit dem Nominalwert bilanziert.

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen wurden die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die unfertigen Leistungen mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Bei den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten ausgewiesen.

Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

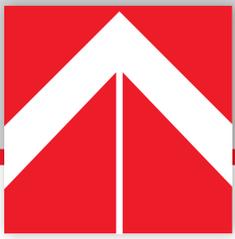
Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die flüssigen Mittel sind mit dem Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.



Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Projected Unit Credit Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K.Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,21 %. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 42.725,00. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Bei den unter Beteiligungen ausgewiesenen Anteilen an der Solarstrom FH HD GmbH in Höhe von € 20.000,00 handelt es sich um ein verbundenes Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 1.705.776,68 (Vorjahr: € 1.809.492,22) ausgewiesen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestehen in Höhe von € 539,42 (Vorjahr: € 595,70) und betreffen die sonstigen Vermögensgegenstände.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

Zinsaufwendungen € 47.706,00 (Vorjahr: € 44.586,98)

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus früheren Jahren in Höhe von T€ 66,5 enthalten.

Verbindlichkeitspiegel						
	Ingesamt €	Davon			€	Sicherung Grundpfand rechte
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.205.701,93 (47.184.838,63)	1.469.513,03 (1.304.963,61)	5.966.890,50 (5.037.796,95)	42.769.298,40 (40.842.078,07)	50.205.701,93 (47.184.838,63)	
Erhaltene Anzahlungen	1.835.151,81 (2.050.938,06)	1.835.151,81 (2.050.938,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.340,77 (68.960,25)	39.340,77 (68.960,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	477.473,09 (366.264,21)	477.473,09 (366.264,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	61.764,21 (97.207,36)	54.507,48 (82.234,94)	7.256,73 (14.972,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	52.619.431,81	3.875.986,18	5.974.147,23	42.769.298,40	50.205.701,93	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	(49.768.208,51)	(3.873.361,07)	(5.052.769,37)	(40.842.078,07)	(47.184.838,63)	

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.731
Zugang	155
Abgang	110
Ende des Geschäftsjahres	1.776

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 116.824,17 erhöht.



BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM HEIDELBERG

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg



Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg e. G.

Weberstraße 4 · 69120 Heidelberg

Tel. 0 62 21/53 73-0 · Fax 0 62 21/53 73-18

E-Mail: info@fhhd.de · www.fhhd.de

