

# Geschäftsbericht 2021

BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
HEIDELBERG eG



**Träume brauchen Räume**



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 73. Geschäftsjahr

Gründung: 19.01.1948  
Rechtsform:  
Eingetragene Genossenschaft

Registernummer: 330040  
Geschäftsanteil: 160 €

---

Vorwort .....	3
Grußwort des Aufsichtsrates .....	4
Mitgliedschaften und Beteiligungen .....	5
Organe .....	6
Informationen zur Genossenschaft .....	9
Bericht des Vorstandes .....	12
Bericht des Aufsichtsrates .....	27
Bilanz .....	30
Gewinn- und Verlustrechnung .....	32
Anhang .....	33





## Vorwort

**Sehr geehrte Mitglieder,  
verehrte Kunden und Geschäftsfreunde,  
liebe Leserinnen und Leser,**



mit der Rückschau auf das Geschäftsjahr 2021 blicken wir nach wie vor auf eine besondere Zeit zurück. Die weltweit allgegenwärtige Corona-Pandemie hat nahezu jeden Lebensbereich beeinflusst. Die Pandemie hat uns alle, auch in unserer Baugenossenschaft, vor neue Herausforderungen und Situationen gestellt.

Vor allem unsere Mieterinnen und Mieter haben Ihr Zuhause so intensiv genutzt wie noch nie. Mobiles Arbeiten, Homeschooling, Abstand halten und Maskenpflicht werden uns sicherlich noch lange in Erinnerung bleiben. Die Pandemie hat unser Leben maßgeblich beeinflusst und unseren Bewegungsradius stark eingeschränkt und dies so sehr, dass wohl kein Tag verging, an dem wir unseren Blick nicht auf steigende oder fallende Infektionszahlen, die Hospitalisierungsrate, die 7-Tage-Inzidenz und im vergangenen Jahr auch auf die Impfquoten richteten.

Politik und Wirtschaft befinden sich seit 2 Jahren, auf Grund der Dynamik des Infektionsgeschehens, in Daueranspannung. Die Pandemie hat extreme wirtschaftliche Einbrüche in fast allen Bereichen zur Folge. Viele Bereiche werden sich rasch wieder erholen und auch kräftige Umsatzzuwächse – auch Dank Ihrer Kreativität und Flexibilität, wie auch der staatlichen Unterstützungsleistungen – verzeichnen. Aber trotzdem wird es eine Vielzahl von Unternehmen wohl nicht schaffen, die Pandemie zu überstehen, insbesondere diejenigen aus der Kulturbranche und der Gastronomie, die unser gesellschaftliches Leben so sehr bereichern.

Auf die wirtschaftliche Entwicklung unserer Genossenschaft hatte die Pandemie kaum spürbare Auswirkungen. So schließen wir das Geschäftsjahr 2021 mit einem zufriedenstellenden positivem Geschäftsergebnis ab. Unsere Genossenschaft ist weiterhin wirtschaftlich stabil, so dass auch künftig unseren Mietern ein sicheres attraktives Zuhause zur Verfügung gestellt werden kann.

Herzlich danken möchten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Ihr vorbildliches und engagiertes Wirken. Sie haben wesentlich zum Erfolg im Jahr 2021 beigetragen.

Wir hoffen Ihnen mit unserem diesjährigen Geschäftsbericht eine interessante Lektüre an die Hand zu geben und wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.

Ihr  
Peter Stammer

Ihre  
Karin Heil

Ihr  
Holger Meid





## Grußwort des Aufsichtsrates

Die epidemische Lage hat uns auch im Jahr 2021 deutlich gemacht, wie wichtig es ist, ein sicheres Dach über dem Kopf zu haben. Die eigenen vier Wände haben in Zeiten von Corona an Bedeutung gewonnen und sind mehr in den Mittelpunkt des Interesses gerückt. Dies hat uns aber auch bewusst gemacht, dass wir weiterhin bezahlbaren Wohnraum schaffen müssen und unsere Entscheidungen dazu beitragen, dieses Ziel umzusetzen.

Aber auch für unsere Gesellschaft waren die letzten zwei Jahre eine Herausforderung. Viele Kontakte sind auf der Strecke geblieben.

Hoffen wir gemeinsam, dass die Pandemie bald vorüberzieht und das gesellschaftliche Leben wieder aufblühen kann. Denn nur in der Gemeinschaft sind wir stark.

Getreu dem Motto

*„Was einer allein nicht schafft,  
schaffen viele!“*

Bleiben Sie gesund!





## Mitgliedschaften und Beteiligungen

▶ **vbw**

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilien-Unternehmen e.V. Stuttgart

▶ **Siedlungswerk Baden e.V.**

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg

▶ **DESWOS**

Deutsche Entwicklung für soziales Wohnungs- u. Siedlungswesen e.V. Köln

▶ **AGV**

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. Düsseldorf

▶ **HEG**

Heidelberger Energiegenossenschaft eG

▶ **MTV Bauen & Wohnen GmbH & Co. KG**

Bündnis für bezahlbares Wohnen in Heidelberg

▶ **VDIV**

Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.

▶ **Solarstrom FH HD GmbH**

▶ **Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH**





## Vorstand



Peter Stammer  
Geschäftsführender Vorstand



Karin Heil  
Vorstand



Holger Meid  
Vorstand

## Aufsichtsrat



Gerhard Schmitt  
Aufsichtsratsvorsitzender



Sandra Oeser  
stellv. Aufsichtsratsvorsitzende



Jörg Gregor  
Schriftführer



Dr. Uwe Kanzler





## Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

### Assistenz Vorstand



Nicole Roswora

### Rechnungswesen



Stefan Schmaus  
Prokurist



Desireé Fiedler



Elke Schulze

### Hausbewirtschaftung



Jamie Forsyth  
Abteilungsleiter



Laura Banspach



Michelle Gunkel



Iris Güldener



Inge Stumpf-  
Schuhmacher

### Technik



Tamara Rebscher



Uwe Wiedemann



Karin Mörixbauer



Christopher Lee



Claudia Keil



Hans-Jochen  
Steffan

### Hausmeister



Andreas Malaizier



Stefan Fenkl

### Auszubildende



Louisa Banspach





# Wichtiges auf einen Blick

Jahr	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Angaben in T€						
Bilanzsumme	<b>94.466</b>	93.192	92.844	86.344	82.419	74.952
Sachanlagevermögen	<b>62.538</b>	65.160	65.761	61.039	55.612	55.580
Umlaufvermögen	<b>10.647</b>	7.751	6.802	7.890	9.386	6.010
davon flüssige Mittel	<b>7.259</b>	4.708	3.799	5.123	6.402	3.194
Eigenkapital	<b>39.271</b>	36.251	34.671	32.701	31.621	30.666
Rückstellungen	<b>1.200</b>	1.250	1.200	1.005	982	1.016
Verbindlichkeiten	<b>53.995</b>	55.691	56.973	52.619	49.768	43.168
davon gegenüber Kreditinstituten	<b>51.681</b>	53.323	54.927	50.206	47.185	40.879
Umsatzerlöse						
aus der Hausbewirtschaftung	<b>9.369</b>	9.269	9.238	8.356	8.261	8.099
aus Verkauf von Grundstücken	<b>0</b>	609	0	0	0	0
aus Betreuungstätigkeit	<b>422</b>	296	300	312	240	175
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	<b>48</b>	56	51	64	54	53
Instandhaltungs-/ Modernisierungsaufwand	<b>1.562</b>	1.505	1.417	1.466	1.399	1.601
Personalaufwand (Löhne und Gehälter)	<b>1.426</b>	1.319	1.316	1.199	1.150	1.139
Abschreibungen	<b>1.590</b>	1.612	1.589	1.393	1.396	1.391
Jahresüberschuss	<b>3.008</b>	1.565	2.023	1.037	970	687
Mitglieder	<b>1.784</b>	1.781	1.759	1.776	1.731	1.717
Personal	<b>21</b>	21	22	21	21	19
davon Teilzeit	<b>5</b>	8	7	7	8	6
davon Azubis	<b>1</b>	2	2	2	2	1
Betriebl. Kennzahlen	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	<b>41,6%</b>	38,9%	37,3%	37,9%	38,4%	41,0%
Cash Flow in T€	<b>5.422</b>	4.054	3.948	3.382	3.352	3.035
Durchschn. Wohnungsmiete in €/p.m./m <sup>2</sup>	<b>7,91</b>	7,93	7,73	7,62	7,56	7,52
Fluktuationsrate	<b>7,2%</b>	6,6%	4,6%	6,5%	8,3%	8,00%
Betriebskosten ca. €/m <sup>2</sup> /p. a.	<b>23,52</b>	20,58	20,58	20,47	21,57	20,70
Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten in €/ m <sup>2</sup> / p.a.	<b>19,41</b>	18,52	17,51	20,06	19,14	21,91
Gesamtwohnfläche in m <sup>2</sup>	<b>80.465</b>	81.259	80.943	75.379	73.078	73.078
Anzahl eigener Wohneinheiten (WE)	<b>1.060</b>	1.122	1.118	1.051	1.012	1.011
Anzahl verwalteter Wohnungen WEG/ Fremdverwaltung	<b>35</b>	36	36	80	111	136





## Mobiles Arbeiten und Gesundheit am Arbeitsplatz

Was bis vor zwei Jahren undenkbar und schwer vorstellbar war ist inzwischen zu gelebtem Alltag geworden. Das Arbeiten von Zuhause. Die Corona Pandemie hat von uns allen eine schnelle Umstellung gefordert, die wir Dank unserer langjährigen und guten Geschäftsverbindung mit unserem Systemhaus problemlos lösen konnten. So haben wir jedem unserer Mitarbeiter für seinen mobilen Arbeitsplatz einen Bildschirm PC überlassen. Hierzu gab es hochwertige Kopfhörer, um bei Anrufen oder Videokonferenzen konzentriert zu kommunizieren.

Aber auch im Büro hat die Gesundheit unserer Mitarbeiter höchsten Stellenwert. Wir haben deshalb z.B. die vorhandenen Schreibtische mit einem höhenverstellbaren Unterbau ausgerüstet.

Uns ist sehr daran gelegen, dass sich unsere Mitarbeiter wohl fühlen und deshalb fördern wir mit regelmäßigen Veranstaltungen das Miteinander. Zufriedene Mitarbeiter sind gesunde Mitarbeiter. Durch die getroffenen Maßnahmen hat sich das Betriebsklima deutlich verbessert. Ebenso haben wir einen extrem niedrigen Krankenstand und konnten jederzeit den Geschäftsbetrieb aufrechterhalten.



*„Wer immer tut,  
was er schon kann,  
bleibt immer das,  
was er schon ist“*

*Henry Ford*

## Digitalisierung

Mit Hochdruck und unter Berücksichtigung der personellen Ressourcen treiben wir unsere Digitalisierung voran. So werden in Projektgruppen weitere Module für den reibungslosen digitalen Arbeitsablauf entwickelt und umgesetzt. Als Meilenstein konnten wir den digitalen Postkorb umsetzen und so erreichen, dass die tägliche Post digital verfügbar ist. Aus diesem digitalen Postfach heraus können Aufgaben für Kollegen generiert werden, die entsprechend dokumentiert und archiviert werden. Gemeinsam mit der bereits bewährten Archivierung haben wir einen Digitalisierungsgrad von 100 % erreicht. Somit können wir jederzeit, auch außerhalb unserer Büroräume, auf sämtliche Dokumente zugreifen.

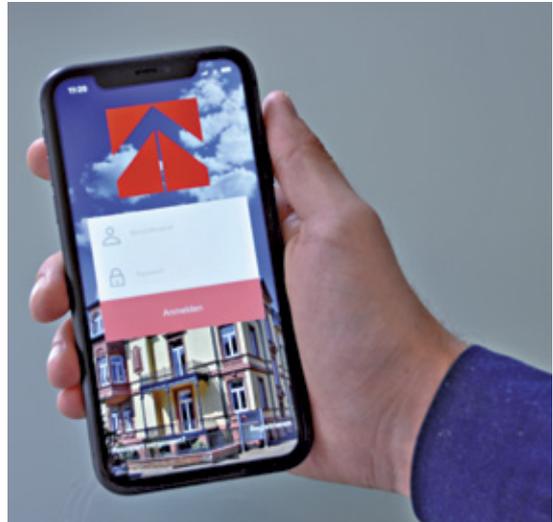
Ebenso sind wir im finalen Stadium zur Umsetzung der automatischen Rechnungserfassung in unserem ERP-System. Das ERP-System (Enterprise Resource Planning) ist eine bereichsübergreifende Softwarelösung. Was kann man sich hierunter vorstellen? Die Rechnungen gehen als PDF-Dokument als Mail bei uns ein und werden über ein Portal eingelesen. Sobald dies erfolgt ist, sind die Rechnungen automatisch in unserem ERP-System eröffnet und können weiterbearbeitet werden.





## Familienheim Digital

Um auch unseren jungen Mitgliedern einen zeitgemäßen Zugang zu unseren Mitarbeitern und Serviceleistungen bieten zu können, haben wir mit einem eigenen Projektteam unsere MieterApp zusammen mit unserem ERP-Anbieter entwickelt. Den Namen für unsere App haben wir im Zuge einer gemeinsamen Abstimmung mit unseren Mitarbeitern ausgewählt. Die „FHH4U“ ermöglicht den unkomplizierten Zugang zu Dokumenten rund um die eigene Wohnung, sie bietet die Möglichkeit Anfragen oder Schadensmeldungen einzureichen oder um Kontakt mit uns aufzunehmen. Wir freuen uns ganz besonders, dass inzwischen jeder dritte unserer Mieter diesen Service nutzt.



## Wir bieten Service

Neben bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder bieten wir als weiteren Service die Nutzung der Gästewohnungen im Gästewohnungsring. Der GäWoRing e.V. ist eine Vereinigung von 27 Genossenschaften in ganz Deutschland und der Schweiz, die sich zusammengeschlossen haben, um ihren Mitgliedern und den Mitgliedern anderer Genossenschaften im Verbund modernisierte Genossenschaftswohnungen zur Verfügung zu stellen. Diese können zu moderaten Preisen angemietet werden. Aber auch für den Besuch von Freunden und Bekannten kann dieser Service genutzt werden, falls die eigene Wohnung für die Unterbringung zu klein ist.



Unsere beiden Gästewohnungen befinden sich in der Wohnanlage „Krachichgarten“ im Heidelberger Stadtteil „Pfaffengrund“. Wir bieten hier eine geräumige 1-Zimmerwohnung für zwei Gäste oder eine großzügige 4-Zimmerwohnung für max. fünf Gäste an. Die aktuelle GäWoRing Broschüre beschreibt sämtliche Gästewohnungen aller teilnehmenden Genossenschaften. Weitere Informationen finden Sie aber auch im Internet unter [www.gaeworing.de](http://www.gaeworing.de).





## Soziales

### Hilfe für die Ärmsten

Im Rahmen der Ettlinger Schlosstagung des Siedlungswerk Baden e.V., zu dessen Mitgliedern die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG zählt, konnten die zugehörigen 24 Wohnungsunternehmen die stolze Summe von **63.000 €** sammeln. Dieser Betrag konnte im Rahmen der Veranstaltung als Scheck an den Generalsekretär der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für das soziale Wohnungs- und Siedlungswesen), Herrn Gerhard Müller, übergeben werden.

Mit unserer Spende können wir das Projekt **„Bessere Lebensbedingungen für geflüchtete und bedürftige Familien im Stadtteil Kapuri in Juba“**, im Südsudan, eines der ärmsten Länder der Welt, unterstützen. Ein Bürgerkrieg von 2013 bis 2018 hat die ohnehin äußerst schwierige Lebenssituation der Menschen vor Ort zusätzlich verschärft. Sage und schreibe 4,5 Millionen Menschen mussten wegen des Krieges aus ihrer Heimat fliehen.



Den Flüchtlingen, sowie besonders benachteiligten Bevölkerungsgruppen, soll unsere Unterstützung zugutekommen. Das Projekt in Kapuri hilft geflüchteten, alleinerziehenden Frauen und Ihren Kindern, unbegleiteten Jugendlichen, Menschen mit Behinderungen oder schweren Erkrankungen wie HIV/Aids und Epilepsie. Viele von Ihnen haben sowohl in Juba als auch in Kapuri Zuflucht gefunden. Die Menschen leiden Hunger und sind mangelernährt. Sie leben in einfachen Lehmhütten ohne Wasser, Strom und sanitärer Versorgung. Diese Lebenssituation soll durch das von uns unterstützte Projekt verbessert werden.

Die DESWOS fördert den Bau von 25 Wohneinheiten mit 31m<sup>2</sup> Fläche. Weiterhin unterstützt sie die Landwirtschaft mit Geräten, Saatgut und Beratung. Und schließlich werden berufliche Aus- und Weiterbildung, sowie Aufklärung über Gesundheitsvorsorge und Hygieneverhalten gefördert.



## Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht über das Geschäftsjahr 2021 stellt keinen Lagebericht im gesetzlichen Sinne dar. Unser Unternehmen ist durch die Eingruppierung in die Größenklasse der „kleinen Genossenschaften“ nicht verpflichtet, einen solchen im Sinne von § 289 HGB aufzustellen.

Dennoch sieht sich unsere Genossenschaft jährlich zur Veröffentlichung eines entsprechenden Reports veranlasst und will in diesem umfangreichen Bericht sämtliche wirtschaftlichen Tätigkeiten aus unserem Leistungsportfolio darstellen.

## Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG wurde am 19. Januar 1948 in Heidelberg gegründet.

Zum 31.12.2021 hatte unsere Genossenschaft 1.784 verbleibende Genossenschaftsmitglieder. Diese halten insgesamt 13.890 Genossenschaftsanteile.

Das Kerngeschäft unserer Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung des eigenen Mietwohnungsbestandes zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung unserer Mitglieder.

Daneben beschäftigen wir uns nach wie vor mit der Neubauprojektierung von Mietwohnungen und falls möglich auch im Baurägergeschäft. Das Geschäftsfeld Eigentumsverwaltung haben wir bis auf wenige Ausnahmen eingestellt. Nach wie vor führen wir für wenige Eigentümer die Fremdverwaltung durch. Daneben sind wir im Rahmen unserer Beteiligung an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG als Geschäftsbesorger tätig.

Die entsprechende Gewerbeerlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung ist von der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, L 1, 2, 68161 Mannheim erteilt.

Zum 31.12.2021 beträgt der eigene Wohnungsbestand 1.060 Wohnungen, davon 16 Gewerbeeinheiten und 835 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 sehr stark angespannten Wohnungsmarkt zur Verfügung.





## Konjunktur und Wohnungsbau 2021

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemie-Situation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe, konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7% höher als im Jahr 2020. Die Prognosen des wirtschaftlichen Erholungsprozesses sind weiterhin mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impf-Fortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu auftretende Virusvarianten, wie derzeit die „Omikron-Variante“, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.

Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate im Jahr 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5% – 4,9%. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das „Vorkrisen-Niveau“ der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4%). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material, sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung, schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleichviele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisen-Niveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück. Allerdings arbeiten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen ist im Jahr 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3% der im Jahresdurchschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9% auf 5,7%.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3% einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor 30 Jahren. Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1% deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den 5. Monat infolge erhöht (Okt. 2021 = +18,6%). Mit 101,9% verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2%). Auch die Preise für andere Haushaltsenergieprodukte wie Erdgas (+9,6%) und Strom (+3,1%) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr





niedrigen Energiepreise im November 2020, wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus.

Im Jahresdurchschnitt haben sich die Verbraucherpreise um 3,1% gegenüber dem Vorjahr verteuert. Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Netto-Kalmmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4% und dämpften, gerade auch auf Grund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der Privathaushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Preise für den Neubau für Wohngebäude in Deutschland sind im November 2021 um 14,4% gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970. Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise auf Grund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuer-Senkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuer-Senkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6% betragen. Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterial die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit abflauernder Corona Krise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, so dass weiter von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck seitens der Materialsparte auszugehen ist. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Baupreise um 9,1%. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80-iger Jahren.

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2021 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legen preisbereinigt nur noch um 0,5% zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Corona Krise, wie auch die daraus resultierenden Folgewirkungen, und konnte um 1,2% überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen in 2021 rund 247 Mrd. €. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62% der Bauinvestitionen in den Neubau und in die Modernisierung von Wohnungen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11% des Bruttoinlandsproduktes.

Dank staatlicher Interventionen, die die Einkommen der privaten Haushalte trotz Wirtschaftskrise weitgehend stabil halten, bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren ihr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte. Trotz der anhaltenden Preissteigerungen werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 Wohnungen, davon 120.000 Mietwohnungen, auf den Weg gebracht worden sein.





## Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2021 hat mit einer zufriedenstellenden Geschäftsentwicklung abgeschlossen. Die Geschäftsleitung beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG als geordnet. Nach wie vor investieren wir erfolgreich in die Wertverbesserung, mit Instandhaltungen und Modernisierungen unserer Bestandswohnungen – parallel dazu in die Verbesserung der energetischen Standards unserer Mietobjekte.

Die im Jahr 2020 erarbeitete „Klimaroadmap“ wurde im Jahr 2021 konkretisiert. Es wurde ein Fahrplan erstellt aus dem hervorgeht, wann welche Immobilie mit welchem Umfang weiter energetisch saniert wird, um die gesetzten Ziele der CO<sub>2</sub>-Reduzierung zu erreichen. Festgehalten werden kann, dass rund 23 Mio. € (Stand heute) zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Ziele bis zum Jahr 2035 investiert werden müssen.

Daneben haben wir durch strategische Entscheidungen in den letzten Jahren unsere Geschäftstätigkeiten durch Beteiligungen breiter aufgestellt.

Der im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete Jahresüberschuss hat die Planzahlen übertroffen. Die Gesamtinvestitionen unserer Genossenschaft im Berichtsjahr 2021 in den Bereichen Modernisierung, Instandhaltung und Neubau beliefen sich auf insgesamt 2,1 Mio. €. Die Finanzierung dieser Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln.

## Wohnungsbestand

### Bestand am 31.12.2020:

1.122 Wohnungen,  
davon 16 Gewerbeeinheiten  
\* abzgl. 1 Studentenwohnheim  
mit 62 Zimmern

### Bestand am 31.12.2021:

1.060 Wohnungen,  
davon 16 Gewerbeeinheiten

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche zum 31.12.2021 beträgt 80.465 m<sup>2</sup>.

Die Reduzierung des Gesamtbestandes resultiert aus dem Verkauf des Studentenwohnheims in der Heinrich-Fuchs-Str. 44 in Heidelberg. Hierbei handelte es sich um ein Studentenwohnheim mit insgesamt 62 Einheiten. Das Objekt wurde zum 16.03.2021 an den Erwerber übertragen.

Auch im Jahr 2021 sind wir unserer Verpflichtung, unsere Immobilien regelmäßig einer Verkehrssicherungsprüfung zu unterziehen, nachgekommen. Die festgestellten Beanstandungen oder Mängel wurden durch beauftragte Handwerksunternehmen und unsere eigene technische Abteilung abgearbeitet.





Nach wie vor sind wir mit der stabilen Entwicklung der Mieterstrukturen in unseren Wohnungsbeständen sehr zufrieden. Die Hausgemeinschaften funktionieren im Großen und Ganzen gut und dazu tragen auch die umfangreichen Serviceleistungen unserer Genossenschaft mit bei. Im Berichtsjahr 2021 wurden 76 Mietverhältnisse gekündigt bzw. neu belegt. Die Fluktuationsrate beträgt somit 7,2%.

Die Erlösschmälerung durch Leerstand betrug zum 31.12.2021 rund 31.000 €. Die Erlöse aus Kaltmieten haben sich um 88.000 € auf insgesamt 7.628.000 € reduziert. Die Reduzierung resultierte im Wesentlichen aus dem Abgang des Mietobjekts in der Heinrich-Fuchs-Str. 44 in Heidelberg. Generelle Mieterhöhungen wurden keine durchgeführt, Mietanpassungen fanden nur bei entsprechenden Neuvermietungen von gekündigten Wohnungen statt.

Auch im Jahr 2021 konnten pandemiebedingt die beiden Gästewohnungen im Kranichweg in Heidelberg-Pfaffengrund nur gelegentlich vermietet werden. Die Mieteinnahmen hierfür haben sich mit 5.400 € gegenüber dem Vorjahr fast halbiert.

Im vergangenen Jahr wurden unserer Genossenschaft wieder mehrere Grundstücksangebote im Raum Heidelberg zum Kauf angeboten. Nach entsprechenden Prüfungen haben wir uns verstärkt für ein Grundstück in der Gemeinde Heddesheim interessiert. Die Verhandlungsgespräche hierfür ziehen sich coronabedingt in die Länge, so dass wir aktuell noch mit dem Verkäufer bzw. dem Projektentwickler im Gespräch sind.

Die beabsichtigte Bebauung eines angrenzenden Grundstücks an unserem Wohnquartier in der Neuen Heimat in Nußloch, wurde bisher vom Gemeinderat Nußloch nicht positiv beschieden. Ein möglicher Verkauf an unsere Genossenschaft wird nach wie vor in der Verwaltung in Nußloch geprüft und diskutiert.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft im Jahr 2021 rund 1,6 Mio. € investiert. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnraummodernisierung und in die Ausstattung der Wohnungen investiert.

Der technische Zustand bzw. die Bestandsaufnahme sämtlicher Liegenschaften im eigenen Wohnungsbestand zur Ermittlung des weiteren künftigen Instandhaltungsbedarfs wurde auch 2021 fortgeschrieben. Demnach sind langfristig 4,3 Mio. € erforderlich. Dies entspricht einem Investitionsaufwand von rund 54 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im vergangenen Jahr wurden rund 19,40 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche investiert. Auch im Wirtschaftsplan für 2022 wurde wieder ein Betrag von rund 1,5 Mio. € von den Organen der Genossenschaft für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die Gebäude im eigenen Bestand zur Verfügung gestellt.





## Energetischer Neubau

Den im Rahmen eines von der Gemeinde Kronau ausgelobten Wettbewerbes zur Bebauung eines innerstädtischen Grundstücks mit 33 Wohneinheiten, konnten wir gewinnen und somit ein Grundstück in der Ortsmitte erwerben, welches im Zuge der Ortskernsanierung entwickelt wird.

Geplant sind drei Bauwerke und eine Tiefgarage, wobei ein Gebäude als Eigentumswohnungen veräußert wird, ein Gebäude nach den Richtlinien des Landeswohnraumförderungsgesetz als geförderte Mietwohnungen und das dritte Gebäude als freie Mietwohnungen den Bürgern von Kronau angeboten wird.

Vorgesehen ist die Erstellung der Eigentumswohnungen in Massivbauweise. Die beiden Mietobjekte werden als Holz-Beton Hybrid-Häuser erstellt. Alle drei Häuser erfüllen den Standard KfW 40 EE. Als weitere Besonderheit werden die Gebäude an ein von der Gemeinde Kronau neu errichtetes Nahwärmenetz angeschlossen.

Insgesamt entstehen auf dieser Fläche 11 Eigentumswohnungen, 11 geförderte Mietwohnungen und 11 freifinanzierte Mietwohnungen mit ansprechenden Grundrissen.

Im Jahr 2021 haben wir die erforderliche Planung auf den Weg gebracht, so dass im Frühjahr 2022 der Bauantrag zur Genehmigung eingereicht werden konnte. Ebenfalls wurde im Februar 2022 der Kaufvertrag für den Erwerb des Grundstücks geschlossen. Die Fertigstellung des Rohbaus ist für Ende 2022 vorgesehen.



## Bauträgergeschäft

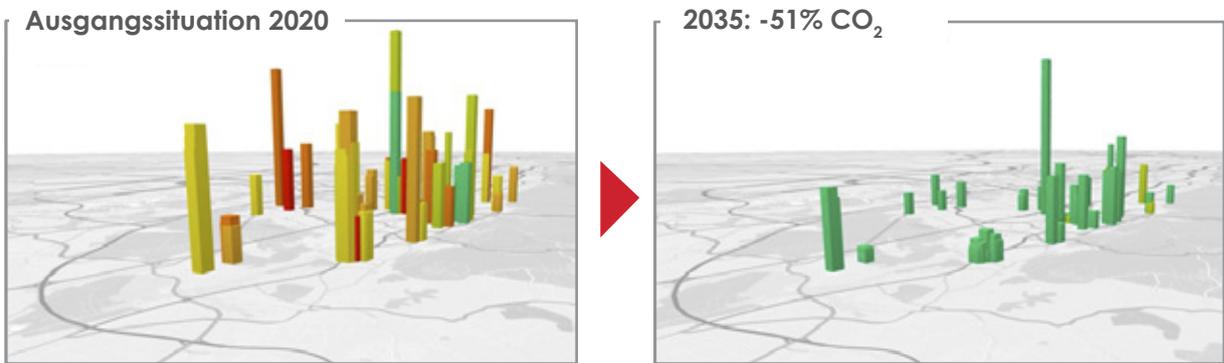
### Grundstücksverkauf

Im Jahr 2002 konnte die Genossenschaft ein Grundstück in Eberbach, welches mit einer Jugendherberge bebaut war, erwerben. Die Planungen gingen von Eigentumswohnungen, über Eigenheime bis hin zu bezahlbarem Mietwohnungsbau. Trotz der verschiedensten Planungen von Vorschlägen konnte keine Baugenehmigung erreicht werden, so dass wir das Grundstück Ende 2021 an einen Investor weiter veräußert haben. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte im Jahr 2022.





## Nachhaltigkeit und Klimaschutz



Heftige Unwetter wie Überschwemmungen und Sturmfluten aber auch Trockenheit und Hitzeperioden stellen wir immer häufiger fest. Die Auswirkungen der Erderwärmung sind bereits heute für uns alle zu spüren. Deshalb haben wir bereits im Jahr 2020 in Zusammenarbeit mit eco2nomy eine Klimaroadmap erstellt und einen Fahrplan zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen festgelegt. Unser Ziel hierbei ist es, für unseren Gebäudebestand bis zum Jahr 2035 eine Einsparung der CO<sub>2</sub>-Emission um 51 % zu erreichen.

Neben erfolgten kleineren Maßnahmen, die wir im laufenden Instandhaltungsbudget bereits abdecken konnten, liegt der Fokus nun beim ersten Großprojekt innerhalb der Klimaroadmap für 2022, der Entwicklung eines Nahwärmenetzes in unserem Wohnquartier „Neue Heimat“ in Nußloch. Hier werden alle 13 Bestandsgebäude an ein neues Nahwärmenetz angeschlossen, welches sich derzeit in der Planung befindet. Der Betrieb erfolgt über eine Pellet-Doppelkesselanlage (ca. 75 %) sowie für Spitzenlasten durch eine Gas-Brennwerttechnik (ca. 25 %). Jedes Gebäude erhält eine eigene Übergabestation im Keller. Die Warmwasserversorgung in den Objekten erfolgt dann dezentral.

Die Kosten hierfür sind mit knapp 1,2 Mio. € kalkuliert und werden zusätzlich zu dem Betrag von 1,5 Mio. € für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Ebenso hat die Gemeinde Nußloch die Möglichkeit genutzt und wird den benachbarten gemeindeeigenen Bauhof mit Schreinerei, sowie die Feuerwehr an unser Nahwärmenetz mit anschließen. Die vertragliche Ausformulierung befindet sich derzeit in Vorbereitung.





## 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 20 Mio. € (45,28% des Gesamtkapitals).

Als Miteigentümer und Geschäftsbesorger der MTV Bauen & Wohnen GmbH & Co. KG konnten wir in den letzten Jahren an der Gestaltung und Projektierung der Konversionsflächen im Heidelberger Süden mitwirken. Zwischenzeitlich konnten die ersten Baufelder fertiggestellt und an die Bewohner übergeben werden. Entstanden sind moderne Wohnquartiere mit einem gesunden Bewohner-Mix. Junge Familien konnten ihren Traum vom eigenen Heim verwirklichen, andere Bewohner konnten ihre lang ersehnte Eigentumswohnung oder Mietwohnung beziehen.



Das Baufeld A 4 wurde in 2020 gesamthaft an einen regionalen Investor veräußert.

Nördlich hiervon wurden in 2021 auf den Baufeldern A 3.2 bis A 2.2 insgesamt 31 Eigentumswohnungen, 17 Stadthäuser, 131 geförderte Mietwohnungen sowie 4 Gewerbeeinheiten übergeben. Auf dem Baufeld C 4 erfolgen im Februar 2022 die Übergaben der 94 Eigentumswohnungen, sowie 1 Gewerbeeinheit an die Käufer. Ebenso werden im Frühjahr 2022 auf dem Baufeld A 3.1 die Übergaben der 20 Eigentumswohnungen, 3 Stadthäuser, 28 geförderte Mietwohnungen, sowie 1 Gewerbeeinheit fertig gestellt. Daneben auf dem Baufeld B4 können die künftigen Mieter bis zum Frühsommer 2022 in die insgesamt 96 neu gebauten Mietwohnungen, sowie 4 Gewerbeeinheiten einziehen.

Derzeit befinden sich die Baufelder B 1 – B 3 im Bau. Hier werden die ersten Kaufverträge für die neu entstehenden 151 Eigentumswohnungen geschlossen. Von den insgesamt 151 Eigentumswohnungen werden 37 Wohnungen als Neubau (Punkthäuser) hergestellt. Die restlichen 114 Wohnungen befinden sich in den Bestandsgebäuden. Diese wurden bzw. werden ertüchtigt und an Schwellenhaushalte veräußert. Ebenso erhalten diese Baufelder einen Gebäuderiegel zur Römerstraße, in denen insgesamt 68 geförderte Mietwohnungen, vier Gewerbeeinheiten, sowie eine KiTa entstehen.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sowohl die Vermietung als auch der Verkauf der einzelnen Baufelder zur Zufriedenheit aller Gesellschafter angenommen wurde.

Durch unsere Genossenschaft werden bei der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG die Geschäftsfelder Pre- und Aftersale, Rechnungswesen, sowie Grundstückswesen und die Betriebskostenabrechnung im Rahmen der Geschäftsbesorgung erledigt.





## 2. Solarstrom FH HD GmbH und Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH

Im Geschäftsjahr 2021 entsprach die Entwicklung beider Gesellschaften den Planansätzen und den Erwartungen. Die Gesellschafterversammlungen wurden entsprechend durchgeführt und die gefassten Beschlüsse umgesetzt.

## WEG-Verwaltung / Hausverwaltung für Dritte

Für die von uns verwaltete Tiefgaragen-Gemeinschaft im Kranichgarten in Heidelberg-Pfaffengrund wurde die Eigentümerversammlung mit entsprechender Abrechnung durchgeführt und beschlossen. Unsere Genossenschaft wurde für das abgelaufene Geschäftsjahr als Verwalter entsprechend entlastet. Daneben verwalten wir noch wenige Einheiten im Rahmen der Drittverwaltung.

## Organisation

In unserer Genossenschaft wird das ERP System WODIS Sigma eingesetzt. Im vergangenen Jahr wurden weitere Module im Rahmen der Digitalisierung in die Arbeitsprozesse implementiert.

## Ergebnis

Aus allen Geschäftsbereichen wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3.008.250,53 € erwirtschaftet. Die Verwendung soll wie nachstehend dargestellt erfolgen:

Jahresüberschuss 2021	3.008.250,53 €
Einstellung in andere Rücklagen	2.625.282,96 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	300.825,05 €
verbleiben für eine geplante Dividende	82.142,52 €

Wir stellen fest, dass der Verlauf des Geschäftsjahres 2021 den Erwartungen, dem vorgesehenen Wirtschaftsplan und den gesetzten Zielen der Organe voll und ganz entspricht.





## Vermögenslage

Die Vermögenslage zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie nachfolgend abgebildet dar.

Vermögenslage	31.12.2021 in T€	v. H.	31.12.2020 in T€	v. H.	Veränderungen in T€
<b>Vermögenswerte</b>					
Anlagevermögen	83.819,0	88,7	85.441,4	91,7	-1.622,4
<b>Umlaufvermögen</b>					
Verkaufsgrundstücke	541,2	0,6	541,1	0,6	0,1
Unfertige Leistungen und Vorräte	2.290,3	2,4	2.196,1	2,4	94,2
Forderungen und Abgrenzungsposten	556,7	0,6	305,2	0,3	251,5
Flüssige Mittel	7.258,5	7,7	4.708,3	5,0	2.550,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>94.465,7</b>	<b>100,0</b>	<b>93.192,1</b>	<b>100,0</b>	<b>1.273,6</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	2.220,9	2,4	2.143,6	2,3	77,3
Rücklagen	36.967,7	39,1	34.030,3	36,5	2.937,4
Bilanzgewinn	82,1	0,1	77,3	0,1	4,8
	<b>39.270,7</b>	<b>41,6</b>	<b>36.251,2</b>	<b>38,9</b>	<b>3.019,5</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen	1.199,8	1,3	1.249,5	1,3	-49,7
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verb. gegenüber Kreditinstituten	51.680,5	54,7	53.322,5	57,2	-1.642,0
Erhaltene Anzahlungen	2.100,7	2,2	1.961,4	2,1	139,3
Übrige Verbindlichkeiten	214,0	0,2	407,5	0,5	-193,5
	<b>55.195,0</b>	<b>58,4</b>	<b>56.940,9</b>	<b>61,1</b>	<b>-1.745,9</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>94.465,7</b>	<b>100,0</b>	<b>93.192,1</b>	<b>100,0</b>	<b>1.273,6</b>

Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt, das sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durch den Verkauf einer Bestandsimmobilie reduziert hat.

Das Anlagevermögen zum 31.12.2021 beträgt 83,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr 85,4 Mio. €

Das Gesamtvermögen zum 31. Dezember 2021 beträgt 94,5 Mio. €. Auf Grund des Jahresergebnisses in Höhe von 3.008.250,53 € hat sich die Eigenkapitalquote auf 41,6 % (2020: 38,9 %) erhöht. Die Vermögenslage ist geordnet und sichert weiter eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.

## Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird darauf geachtet, dass sämtliche 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, weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichend Mittel zur



# Bericht des Vorstandes

Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Investitionen in den Neubau oder in den Kauf von Bestandsimmobilien zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währungen, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,58%.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>in T€</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.008,3</b>
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.589,8
- Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-15,2
+ Abschreibungen auf Forderungen	17,6
+ Zinsaufwendungen	828,5
- Zinserträge und erhaltene Dividenden	-6,9
<b>= Cashflow</b>	<b>5.422,1</b>
- Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-34,5
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.837,2
- Zunahme kurzfristiger Aktiva	-363,4
- Abnahme kurzfristiger Passiva	-54,3
<b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.132,7</b>
+ Einzahlungen für Abgänge des Sachanlagevermögens	3.455,4
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-585,7
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögens	-1.000,0
+ Erhaltene Zinsen und Dividenden	6,9
<b>Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>1.876,6</b>
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0
- planmäßige Tilgungen	-1.641,9
- Gezahlte Zinsen	-828,5
+ Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (saldiert mit Auszahlungen)	88,6
- Auszahlungen für Dividenden	-77,3
<b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.459,1</b>
<b>Finanzmittelbestand</b>	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.550,2
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.2021	4.708,3
<b>= Finanzmittelbestand zum 31.12.2021</b>	<b>7.258,5</b>





# Bericht des Vorstandes

Die Finanzlage unserer Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr war jederzeit geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 53,3 Mio. € auf 51,7 Mio. € reduziert. Die planmäßigen Tilgungen im vergangenen Jahr betragen rund 1.641.000 €.

Es kann festgestellt werden, dass unsere Genossenschaft über eine geordnete Finanzsituation verfügt. Somit ist sichergestellt, dass entsprechende Mittel für die in den nächsten Jahren geplanten Investitionen, sowohl in Instandhaltung als auch in Modernisierung, wie auch in die energetische Ertüchtigung unseres eigenen Hausbestandes zur Verfügung stehen. Daneben bestehen nicht unerhebliche Beleihungsreserven durch unbelastete Mietobjekte.

## Ertragslage

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

Ertragslage	2021 in T€	2020 in T€	Veränderungen in T€
<b>Betriebsbereiche</b>			
Hausbewirtschaftung	3.609,6	3.610,4	-0,8
Verkaufstätigkeit	0,0	203,4	-203,4
Betreuungstätigkeit	422,4	295,6	126,8
Andere Lieferungen u. Leistungen	48,1	56,2	-8,1
Kapitaldienst	-236,1	-236,0	-0,1
<b>Summe</b>	<b>3.844,0</b>	<b>3.929,6</b>	<b>-85,6</b>
Verwaltungsaufwand	2.299,1	2.231,8	67,3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.544,9</b>	<b>1.697,8</b>	<b>-152,9</b>
Übrige Rechnung	2.020,3	62,8	1.957,5
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	556,9	195,9	361,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.008,3</b>	<b>1.564,7</b>	<b>1.443,6</b>

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitestgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen aus den Sollmieten in Höhe von rund 31.000 € ergaben sich hauptsächlich aus modernisierungsbedingten Leerständen bei Wohnungswechseln. Die Abschreibung auf uneinbringliche Forderungen in Höhe von 4.900 € hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich reduziert.

Bei den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit sind die Vergütungen aus der Geschäftsbesorgung der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG mit eingerechnet. Der Jahresüberschuss resultiert insbesondere aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung, sowie im vergangenen Jahr aus dem Verkauf des Objektes Studentenwohnheim in der Heinrich-Fuchs-Str. 44 in Heidelberg.





Insgesamt ist festzustellen, dass für das Jahr 2021 ein zufriedenstellendes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden konnte. Die Eigenkapitalrendite beträgt 7,7 %.

## Prognosen, Chancen und Risikobericht

### Prognose

Durch die nachhaltig zu erwartenden positiven Jahresüberschüsse kann das absolute Eigenkapital gestärkt, die Liquidität gesteigert und die Verbindlichkeiten zurückgeführt werden. Für die vorgesehene Geschäftsentwicklung sind entsprechende Eigenmittel als auch Finanzierungsmöglichkeiten durch entsprechende Beleihungsreserven ausreichend vorhanden.

Wirtschafts- und Finanzpläne, wie auch Planungsrechnungen liegen bis 2031 vor.

### Chancen

Die Mitgliederförderung durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen ist und bleibt das Kerngeschäft der Genossenschaft. Für eine Wohnungsbaugenossenschaft liegen die größten Chancen in der anhaltenden Überschreitung der Nachfrage nach Wohnraum gegenüber dem Angebot. Durch die Wahrnehmung der Neubautätigkeit und die Erhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Instandhaltung wird die Entwicklung des Unternehmens nachhaltig gesichert.

Langjährige Geschäftsbeziehungen zu Kommunen, Kirchen, Banken und Behörden unterstützen die erfolgreiche Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG.

Weitere Chancen ergeben sich durch das nach wie vor günstige Zinsniveau am Kapitalmarkt, was sich insbesondere bei Bedarf von Finanzierungsmitteln durch Kreditinstitute positiv auswirkt.

Für unsere Genossenschaft erkennen wir sowohl für die Jahre 2022 als auch 2023 keine bestandsgefährdenden Risiken. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden unseres Erachtens nach nicht negativ beeinflusst.

Die organisatorischen Grundlagen und die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet. Wir gehen deshalb davon aus, dass sich die positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

### Risikobericht

#### **Branchenspezifische Risiken**

Das Risiko weiter steigender Preise am Bau, Kapazitäts- und Materialengpässe können nicht ausgeschlossen werden. Unsere Genossenschaft hat insbesondere für anstehende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Vorsorge durch Abschlüsse von Rahmenverträge mit Handwerkern und Dienstleistern getroffen. Somit können die Risiken als beherrschbar bezeichnet werden.

Es ist jedoch zweifelhaft, ob die weiter steigenden Baukosten trotz der guten Nachfrage und der Marktlage im Rhein-Neckar-Kreis auf Dauer durch steigende Mieten kompensiert werden können. Durch politische Maßnahmen und Regulierungen werden entsprechende Mieterhöhungspotenziale zusätzlich eingeschränkt. Es bleibt nach wie vor abzuwarten, inwieweit eine





wirtschaftliche Realisierung von Miet-Neubau-Wohnungen als bezahlbare Wohnungen möglich sein wird.

Risiken einer möglichen konjunkturbedingten negativen Kaufkraftentwicklung könnten wir aufgrund unserer soliden Vermögens-, Finanz- und Ertragslage begegnen.

### **Ertragsorientierte Risiken**

Aufgrund der nach wie vor guten Vermietbarkeit unseres Bestandes und den soliden vertraglichen Beziehungen mit unseren Auftragnehmern, sowie mit dem qualitativ guten Wohnungsbestand gehen wir davon aus, dass wir unsere Ziele grundsätzlich erreichen können.

Wir hoffen, dass sich die Corona-Pandemie im Laufe des Jahres 2022 weiter abschwächt und sich die deutsche Wirtschaft weiter erholen kann. Risiken bestehen gegebenenfalls aus der Verzögerung bei der Durchführung von Neubauvorhaben, sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Hiermit verbunden ist das Risiko der weiteren Kostensteigerung, der Rohstoff- und Baustoffverknappung und der weiteren Verzögerung von geplanten Einnahmen. Wir erwarten daher keinen drastischen Anstieg von Mietausfällen.

### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Durch die absehbar weiter steigende Inflationsrate besteht das Risiko, dass auch die Zinsen für Kapitalmarktdarlehen sukzessive ansteigen werden.

Bei den Kreditinstituten, zu denen unsere Genossenschaft Geschäftsbeziehungen unterhält, verfügen wir über ein gutes Rating. Somit kann jederzeit auf Fremdfinanzierungsreserven zu günstigen Konditionen zurückgegriffen werden.

Aufgrund des gestaffelten Darlehensverlaufes wird das Zinsänderungsrisiko minimiert.





# Bericht des Vorstandes

## Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Kennzahlen können von unserer Genossenschaft für das Jahr 2021 ermittelt werden:

<b>Rentabilitätskennzahlen</b>		2021	2020
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	4,1 %	2,7 %
	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	7,7 %	4,3 %
<b>Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</b>			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	88,7 %	91,7 %
	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	11,3 %	8,3 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	55,5 %	58,0 %
	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	113,6 %	108,3 %
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	41,6 %	38,9 %
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>			
Durchschnittsmiete je qm/p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,91 €	7,93 €
	$\frac{\text{Mietwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	7,2 %	6,6 %
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten je qm/p.a.	$\frac{\text{Instandh.- Modernisierungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	19,41 €	18,52 €

Heidelberg, den 24. Februar 2022

Der Vorstand

Peter Stammer

Karin Heil

Holger Meid





## Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden 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 vier ordentlichen und einer Einzel-Aufsichtsratssitzungen zusammen. Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellung des Jahresabschlusses, des Wirtschaftsplanes, sowie die Instandhaltungs- und Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

Auch wurde der Aufsichtsrat regelmäßig und ausführlich über die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft und über die Beteiligung an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG informiert. Darüber hinaus wurden zahlreiche Sachthemen beraten.

Zustimmungsbedürftige Geschäftsvorfälle wurden mit dem Vorstand erörtert, durch den Aufsichtsrat geprüft, sowie in separaten Abstimmungen beschlossen und genehmigt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat ferner über die Bestandsentwicklung und die Vermietungssituation.

Schwerpunktthema bei sämtlichen Sitzungen war auch die weitere Entwicklung im Konversionsprozess MTV Mark-Twain-Village. Auch über diese Entwicklung wurden alle Aufsichtsräte seitens des Vorstands, sowohl schriftlich als auch mündlich, ausführlich informiert.

Daneben hat sich unser Vorsitzender Gerhard Schmitt zeitnah und regelmäßig, auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen, über aktuelle Themen berichten lassen.





Der vorliegende Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG zum 31. Dezember 2021, der Bericht des Vorstands, sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft, wurden durch die WTS im Auftrag des Aufsichtsrats 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 2021 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im April 2022 mündlich unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Schlussbesprechung mit den Prüfern des Verbandes fand am 26.04.2022 statt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 keinen Anlass zur Beanstandung gab.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, dem Bericht des Vorstands, sowie dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung dem zuzustimmen. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 15.03.2022 den Jahresabschluss 2021 festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG für die gut geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr und spricht seine Anerkennung zum erreichten Erfolg aus.

Heidelberg, 26.04.2022

DER AUFSICHTSRAT

Gerhard Schmitt  
Aufsichtsratsvorsitzender





# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang





# Bilanz zum 31. Dezember 2021

<b>Aktiva</b>		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	75,00	75,00	75,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.754.692,04		63.283.975,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.348.561,39		1.407.181,39
3. Technische Anlagen	123.446,00		148.017,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	275.064,00		321.488,00
5. Bauvorbereitungskosten	36.544,64	62.538.308,07	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	20.038.100,00		20.038.100,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	225.836,25		225.836,25
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.000.000,00		0,00
3. Andere Finanzanlagen	16.700,00	21.280.636,25	16.700,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>83.819.019,32</b>	<b>85.441.372,69</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	416.966,54		416.966,54
2. Bauvorbereitungskosten	124.157,40		124.157,40
3. Unfertige Leistungen	2.274.752,23		1.974.062,85
4. Andere Vorräte	15.594,09	2.831.470,26	221.975,11
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	35.037,80		41.680,45
2. Forderungen aus Betreuung	397.621,88		162.668,06
3. Sonstige Vermögensgegenstände	124.089,09	556.748,77	100.884,71
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.258.460,57	7.258.460,57	4.708.282,92
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>10.646.679,60</b>	<b>7.750.678,04</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>94.465.698,92</b>	<b>93.192.050,73</b>





# Bilanz zum 31. Dezember 2021

<b>Passiva</b>		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	74.400,00		63.595,17
2. der verbleibenden Mitglieder	2.144.542,56		2.079.881,79
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.920,00	2.220.862,56	160,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 831,23 €			(1.622,76)
<b>II. Kapitalrücklage</b>	210.340,24	210.340,24	198.940,24
<b>III. Ergebn isrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 300.825,05 €	3.909.078,75		3.608.253,70
			(156.471,60)
2. Andere Ergebn isrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.625.282,96 €	32.848.303,40	36.757.382,15	30.223.020,44
			(1.330.901,20)
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	3.008.250,53		1.564.716,00
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	- 2.926.108,01	82.142,52	- 1.487.372,80
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>39.270.727,47</b>	<b>36.251.194,54</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	728.655,00		743.814,00
2. Steuerrückstellungen	325.417,86		302.265,21
3. Sonstige Rückstellungen	145.700,00	<b>1.199.772,86</b>	203.400,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.680.557,91		53.322.455,82
2. Erhaltene Anzahlungen	2.100.664,18		1.961.347,00
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.983,24		248.217,19
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	58.646,74		75.211,76
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 77.462,49 €	105.346,52	<b>53.995.198,59</b>	84.145,21
			(57.942,18)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>94.465.698,92</b>	<b>93.192.050,73</b>





# Gewinn- und Verlustrechnung

<b>Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021</b>		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.369.442,82		9.268.561,18
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		609.260,00
c) aus Betreuungstätigkeit	422.396,53		295.617,53
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.095,59	9.839.934,94	56.193,31
2. Veränderung des Bestandes an Verkaufs- grundstücken und unfertigen Leistungen		300.689,38	263.296,71
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.020.289,77	62.841,27
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.626.742,33		3.416.302,95
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	3.626.742,33	405.867,51
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>8.534.171,76</b>	<b>6.733.599,54</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.425.926,36		1.319.347,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	336.810,12	1.762.736,48	300.491,47
davon für Altersversorgung: 85.912,42 €			(67.568,82)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		1.589.835,82	1.612.193,79
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		536.346,96	611.979,96
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 5.294,70 €		6.859,70	6.963,36 (5.294,70)
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21,58	25,04
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		860.889,16	928.929,72
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		556.884,83	195.868,21
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.234.359,79</b>	<b>1.771.777,58</b>
14. Sonstige Steuern		226.109,26	207.061,58
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>3.008.250,53</b>	<b>1.564.716,00</b>
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		2.926.108,01	1.487.372,80
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>82.142,52</b>	<b>77.343,20</b>





## Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG mit Sitz in Heidelberg ist beim 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.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### 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 von 1,24 % bis zu 4,20 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden linear von 4,00 % bis zu 5,00 % abgeschrieben.
- Technische Anlagen werden linear mit 5,00 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear von 6,63 % bis zu 33,33 % abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250 € bis 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen, die Wertpapiere des Anlagevermögens 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.

## **Rückstellungen**

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigenurteilen 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 zehn Jahre von 1,87%. 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 € 20.798,00. 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.





## 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 € 2.274.752,23 (Vorjahr: € 1.974.062,85) ausgewiesen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestehen in Höhe von € 419,98 (Vorjahr: € 483,10) und betreffen die sonstigen Vermögensgegenstände.

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen werden Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von € 1.837.167,85 (Vorjahr: € 8.325,22) ausgewiesen. Darüber hinaus werden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 88.500,00 (Vorjahr: € 0,00) ausgewiesen.

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen € 32.380,00 (Vorjahr: € 36.081,00).

## Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt €	Davon			Sicherung
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	51.680.557,91 (53.322.455,82)	2.166.839,48 (1.777.754,38)	9.111.586,90 (6.704.194,00)	40.402.131,53 (44.840.507,44)	51.680.557,91 (53.322.455,82) Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	2.100.664,18 (1.961.347,00)	2.100.664,18 (1.961.347,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.983,24 (248.217,19)	49.983,24 (248.217,19)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.646,74 (75.211,76)	58.646,74 (75.211,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	105.346,52 (84.145,21)	98.252,37 (76.377,59)	7.094,15 (7.767,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>53.995.198,59</b>	<b>4.474.386,01</b>	<b>9.118.681,05</b>	<b>40.402.131,53</b>	<b>51.680.557,91</b>
Gesamtbetrag (Vorjahr)	(55.691.376,98)	(4.138.907,92)	(6.711.961,62)	(44.840.507,44)	(53.322.455,82)

(Vorjahreszahlen in Klammern)





## Sonstige Angaben

### Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.781
Zugang	104
Abgang	101
<b>Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1.784</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 64.660,77 erhöht.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

vbw

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

### Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigt die Genossenschaft 19 (Vorjahr: 20) Arbeitnehmer.

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Unter den flüssigen Mitteln wird ein verpfändetes Festgeld in Höhe eines erstrangigen Teilbetrages von € 1.078.000,00 ausgewiesen.

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft bis zur Höhe von T€ 235,2. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering eingestuft.

Der aus den 42 Erbbaurechtsverträgen jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt derzeit T€ 164,2. Die Erbbaurechte enden zwischen den Jahren 2048 und 2116.

### Mitglieder des Vorstandes

Peter Stammer, Vorsitzender

Karin Heil

Holger Meid

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Gerhard Schmitt, Vorsitzender

RAin Sandra Oeser, stellv. Vorsitzende

Jörg Gregor

Dr. Uwe Kanzler





## **Gewinnverwendung**

Die Satzung enthält in § 40 Abs. 4 eine Ermächtigung im Sinne von § 20 Satz 2 GenG.

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates gemäß § 40 Abs. 4 in Verbindung mit § 28 n) der Satzung 50% des Jahresüberschusses (€ 1.504.125,26) in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen darüber hinaus gemäß § 40 Abs. 3 in Verbindung mit § 28 I der Satzung vom Jahresüberschuss einen Betrag von € 1.121.157,70 im Rahmen einer Vorabzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 82.142,52 an die Mitglieder auszuschütten.

**3,95% Dividende**                      **€ 82.142,52**

Heidelberg, 15.03.2022

Baugenossenschaft  
Familienheim Heidelberg eG

Karin Heil

Peter Stammer

Holger Meid





# BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM HEIDELBERG

Siedlungswerk Baden e.V.  
eine Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg



Platz zum Leben, Spielräume  
für die gesamte Familie.

Wir bauen familiengerecht,  
innovativ und energiesparend.

Ob Miete oder Eigentum –  
wir sind Ihr  
zuverlässiger Partner.

Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG  
Weberstraße 4 · 69120 Heidelberg  
Tel. 0 62 21 / 53 73-0 · Fax 0 62 21 / 53 73-18  
E-Mail: [info@fhhd.de](mailto:info@fhhd.de) · [www.fhhd.de](http://www.fhhd.de)

