



Geschäftsbericht 2022

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 74. Geschäftsjahr

Gründung: 19.01.1948
Rechtsform:
Eingetragene Genossenschaft

Registernummer: 330040
Geschäftsanteil: 160 €

Vorwort	3
Grußwort des Aufsichtsrates	4
Mitgliedschaften und Beteiligungen	5
Organe	6
Wichtiges auf einen Blick	8
Wir bieten Service: GäWoRing	9
Bericht des Vorstandes	10
Bericht des Aufsichtsrates	25
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31





**Liebe Mitglieder,
verehrte Kundinnen und Kunden,
Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner,
liebe Leserinnen und Leser,**

„Nichts ist beständiger als der Wandel“

Dieser Spruch passt nicht nur zur aktuellen politischen, sondern auch zur wirtschaftlichen Lage in Deutschland. So sehr haben wir das Ende der Coronapandemie herbeigesehnt in dem Glauben, dass danach wieder alles seinen gewohnten Gang geht. Doch wurden wir eines Besseren belehrt. Der russische Einmarsch in der Ukraine, die Energiepreiserhöhungen, die Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für Nahrungsmittel und Baustoffe, sowie der Fachkräftemangel haben uns vor ungeahnte Herausforderungen gestellt.

Diesen haben wir uns im abgelaufenen Geschäftsjahr gestellt und auch gut bewältigen können. Wir sind trotz aller Widrigkeiten bemüht, die Kostensteigerung weitestgehend durch vorausschauendes Handeln zu minimieren bzw. abzufedern. Trotz aller Widerstände konnten wir ein positives Ergebnis erwirtschaften. Unsere Genossenschaft ist wirtschaftlich stabil. Es ist uns durchaus bewusst, dass uns diese Themen auch noch weiterhin beschäftigen und wir uns den Herausforderungen stellen werden.

Auch haben wir im Jahr 2022 die Vorbereitungen verschiedenster Veranstaltungen zu unserem 75-jährigen Jubiläum vorgenommen. Wir organisieren für unsere Mitglieder und Mieterinnen und Mieter mehrere Veranstaltungen für alle Zielgruppen. Hierzu sind Sie alle herzlich eingeladen. Wir freuen uns, Sie dort begrüßen zu dürfen.

Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren täglichen Einsatz und ihr engagiertes Wirken, durch das sie wesentlich zu unserem Jahresergebnis beigetragen haben.

Trotz allem blicken wir positiv in die Zukunft und lassen uns hierbei von dem Spruch „Auch aus Steinen, die einem in den Weg gelegt werden, kann man Schönes bauen“ leiten und wünschen Ihnen nun viel Freude beim Lesen unseres Geschäftsberichts.

Ihr
Peter Stammer

Ihre
Karin Heil

Ihr
Holger Meid





Grußwort des Aufsichtsrates

Nach überstandener Pandemie im vergangenen Jahr sind es heute viel größere Herausforderungen, denen wir uns stellen müssen. Themen wie Klimawandel, Streichung von Fördermitteln, steigende Baukosten, steigende Zinsen, steigende Energiekosten, Fachkräfte- sowie Baustoffmangel, Krieg, stark ansteigende Inflation sind Aufgaben, die uns bei unserer täglichen Arbeit beschäftigen und denen wir uns stellen müssen. Richtige Entscheidungen zu treffen zum Wohl der Genossenschaft und unserer Mitglieder, ist die größte Herausforderung in unserem Tagesgeschäft.

Trotz alledem blicken wir positiv in die Zukunft in dem Wissen und der Hoffnung, diese Krise erfolgreich zu meistern.

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

DER AUFSICHTSRAT

Gerhard Schmitt
Aufsichtsratsvorsitzender





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 Rechnungswesen



Nicole Roswora



Stefan Schmaus
Prokurist



Desireé Fiedler



Elke Schulze



Louisa Banspach

Hausbewirtschaftung



Jamie Forsyth
Abteilungsleiter



Laura Banspach



Michelle Gunkel



Iris Guldener

Technik



Tamara Rebscher



Uwe Wiedemann



Karin Mörixbauer



Christopher Lee



Claudia Keil



Hans-Jochen
Steffan

Hausmeister



Andreas Malaizier



Stefan Fenkl

Auszubildende



Anouk van der Merwe



Wichtiges auf einen Blick

Jahr	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Angaben in T€							
Bilanzsumme	92.431	94.466	93.192	92.844	86.344	82.419	74.952
Sachanlagevermögen	61.883	62.538	65.160	65.761	61.039	55.612	55.580
Umlaufvermögen	8.768	10.647	7.751	6.802	7.890	9.386	6.010
davon flüssige Mittel	4.207	7.259	4.708	3.799	5.123	6.402	3.194
Eigenkapital	40.765	39.271	36.251	34.671	32.701	31.621	30.666
Rückstellungen	1.547	1.200	1.250	1.200	1.005	982	1.016
Verbindlichkeiten	50.119	53.995	55.691	56.973	52.619	49.768	43.168
davon gegenüber Kreditinstituten	47.062	51.681	53.323	54.927	50.206	47.185	40.879
Umsatzerlöse							
aus der Hausbewirtschaftung	9.152	9.369	9.269	9.238	8.356	8.261	8.099
aus Verkauf von Grundstücken	426	0	609	0	0	0	0
aus Betreuungstätigkeit	342	422	296	300	312	240	175
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	51	48	56	51	64	54	53
Instandhaltungs-/ Modernisierungsaufwand	1.136	1.562	1.505	1.417	1.466	1.399	1.601
Personalaufwand (Löhne und Gehälter)	1.445	1.426	1.319	1.316	1.199	1.150	1.139
Abschreibungen	1.588	1.590	1.612	1.589	1.393	1.396	1.391
Jahresüberschuss	1.479	3.008	1.565	2.023	1.037	970	687
Mitglieder	1.790	1.784	1.781	1.759	1.776	1.731	1.717
Personal	21	21	21	21	21	22	19
davon Teilzeit	4	5	5	4	7	8	6
davon Azubis	1	1	2	1	2	2	1
Betriebl. Kennzahlen	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	44,1%	41,6%	38,9%	37,3%	37,9%	38,4%	41,0%
Cash Flow in T€	3.842	5.422	4.054	3.948	3.382	3.352	3.035
Durchschn. Wohnungsmiete in €/p.m./m²	7,97	7,91	7,93	7,73	7,62	7,56	7,51
Fluktuationsrate	7,5%	7,2%	6,6%	4,6%	6,5%	8,3%	8,0%
Betriebskosten ca. €/m²/p. a.	23,36	23,52	21,35	20,58	20,47	21,57	20,70
Instandhaltungs-/ Modernisierungs- kosten in €/ m²/ p.a.	14,09	19,41	18,52	17,51	20,06	19,14	21,91
Gesamtwohnfläche in m²	80.465	80.465	81.259	80.943	75.379	73.078	73.078
Anzahl eigener Wohn- u. Gewerbeeinheiten	1.060	1.060	1.122	1.118	1.051	1.012	1.011
Drittverwaltung	32	35	36	36	80	111	136







Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht über das Geschäftsjahr 2022 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 wirtschaftliche Tätigkeiten aus unserem Leistungsportfolio darstellen.

Grundlagen des Unternehmens

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

Zum 31.12.2022 hatte unsere Genossenschaft 1.790 Genossenschaftsmitglieder. Diese halten insgesamt 13.880 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 Bauträgergeschäft. 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 Gewerbeurlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung wurde von der Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, L 1, 2, 68161 Mannheim erteilt.

Zum 31.12.2022 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 2022

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 +24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des





Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember - 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für zehnjährige Baufinanzierungen am Jahresanfang noch 1 %, so stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 %, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rund 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es nur 11,12 Mio. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.



Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2022 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 in welchem Umfang weiter energetisch saniert wird, um die gesetzten Ziele der CO₂-Reduzierung zu erreichen. Festgehalten werden kann, dass rund 23 Mio. € (Stand heute) zur Erreichung der CO₂-Ziele bis zum Jahr 2035 investiert werden müssen. Einzelne kleinere Maßnahmen wie z.B. die Optimierung von Heizungsanlagen wurde im Jahr 2022 umgesetzt. Aufgrund fehlender Förderzusagen musste das Projekt Nahwärmenetz in unserer Wohnanlage Nußloch auf 2023 verschoben werden.

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

Der im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete Jahresüberschuss hat die Planzahlen übertroffen. Die Gesamtinvestitionen unserer Genossenschaft im Berichtsjahr 2022 in den Bereichen Modernisierung, Instandhaltung und Neubau beliefen sich auf insgesamt 2,6 Mio. €. Die Finanzierung dieser Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln.

Wohnungsbestand

Bestand am 31.12.2021: 1.060 Wohnungen, davon 16 Gewerbeeinheiten

Bestand am 31.12.2022: 1.060 Wohnungen, davon 16 Gewerbeeinheiten

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche zum 31.12.2022 beträgt 80.465 m².

Auch im Jahr 2022 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. Dazu tragen auch die umfangreichen Serviceleistungen unserer Genossenschaft mit bei. Im Berichtsjahr 2022 wurden 79 Mietverhältnisse gekündigt bzw. neu belegt. Die Fluktuationsrate beträgt somit 7,5 %.

Die Erlösschmälerung durch Leerstand betrugen zum 31.12.2022 rund 22.000 €. Die Erlöse aus Kaltmieten haben sich auf insgesamt 7.673.000 € erhöht.





Bericht des Vorstandes

Im Jahr 2022 konnten nach Wegfall der Coronavorschriften die beiden Gästewohnungen im Kranichweg in Heidelberg-Pfaffengrund wieder vermietet werden. Die Mieteinnahmen hierfür haben im abgelaufenen Jahr einen Deckungsbeitrag erzielt.

Im vergangenen Jahr wurden unserer Genossenschaft wieder mehrere Grundstücke im Raum Heidelberg zum Kauf angeboten. Nach entsprechenden Prüfungen mussten wir jedoch von einem Erwerb absehen.

Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft im Jahr 2022 rund 1,1 Mio. € ausgegeben. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnraummodernisierung und in die Ausstattung der Wohnungen investiert.

Die Bestandsaufnahme sämtlicher Liegenschaften im eigenen Wohnungsbestand zur Ermittlung des weiteren künftigen Instandhaltungsbedarfs wurde auch 2022 fortgeschrieben. Demnach sind langfristig 4,8 Mio. € erforderlich. Dies entspricht einem Investitionsaufwand von rund 60 € je m² Wohnfläche. Im vergangenen Jahr wurden rund 14,09 € je m² Wohnfläche investiert. Auch im Wirtschaftsplan für 2023 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.

Der Anteil am Grundstück Richard- Schirrmann Straße in Eberbach (ehem. Jugendherberge) wurde gemeinsam mit der Baugenossenschaft Familienheim Mosbach e.G. Ende 2021 veräußert. Die Kaufpreiszahlung sowie die Übergabe erfolgte Anfang 2022.

Energetischer Neubau

Der Kaufvertrag zum Erwerb eines durch die Gemeinde Kronau ausgelobten Wettbewerbes zur innerstädtischen Bebauung eines Grundstückes konnte im Frühjahr 2022 geschlossen werden.

Geplant sind nunmehr drei Punkthäuser und eine Tiefgarage. Ein Gebäude mit Eigentumswohnungen soll veräußert werden. Die beiden anderen Gebäude werden nach den Richtlinien des Landeswohnraumförderungsgesetzes als geförderte Mietwohnungen den Bürgern von Kronau angeboten.



**BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
HEIDELBERG eG**
Weberstr. 4, 69120 Heidelberg

Beratung und Verkauf:
eMail: 88kronau@fhhd.de
Telefon 06221/5373-0
www.familienheim-heidelberg.de

3 Wohngebäude mit Tiefgarage

- Familiengerechte Planung
- KfW-Effizienzhaus 40-EE
- Anschluss an das Nahwärmenetz
- Barrierefrei mit Aufzug

11 Eigentumswohnungen

- Attraktive Grundrisse
- 2-3 Zimmer Wohnungen
- Wohnflächen zw. ca. 57-97 m²
- Massive Bauweise

22 Mietwohnungen

- Teilweise gefördert durch:
- Öffentlich gefördert nach Landeswohnraumförderprogramm Ba-Wü
- 2-4 Zimmerwohnungen
- Wohnflächen zw. ca. 47 - 94 m²
- Nachhaltige Holz-Beton Hybrid Bauweise



Träume brauchen Räume





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 somit 11 Eigentumswohnungen und 22 geförderte Mietwohnungen mit ansprechenden Grundrissen.

Der Verkaufsstart der Eigentumswohnungen ist für Sommer 2023 geplant. Die Bezugsfertigkeit wird Ende des IV. Quartals 2024 erreicht sein.

Grundstückswesen

Erwerb eines 10-Familienhauses in Schwetzingen

Ende 2022 konnten wir in Schwetzingen ein weiteres 10-Familienhaus erwerben, welches sich in unmittelbarer Nähe zu unseren Bestandsgebäuden im Rondell befindet.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 1975 erbaut. Alle Einheiten mit Ausnahme des Dachgeschosses besitzen großzügige, von zwei Zimmern aus begehbare Balkone mit Blick auf den Garten. Die insgesamt zwei 2-Zimmer- und acht 3-Zimmerwohnungen sind in einem guten Allgemeinzustand, da der Voreigentümer regelmäßig Sanierungsarbeiten durchgeführt hat. Es ergibt sich nur ein geringer Modernisierungsaufwand. Hierzu gehören 5 Garagen und 5 Stellplätze. Die Übergabe erfolgt im Februar 2023.





Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Basierend auf der im Jahre 2021 verabschiedeten Klimaroadmap zur Dekarbonisierung des Bestandes erfolgten im Jahr 2022 sukzessive die detaillierten Ausführungsplanungen der Einzelmaßnahmen entsprechend ihrer Priorisierung. Auf Grundlage der individuellen Sanierungsfahrpläne wurden die Förderanträge eingereicht, um den erforderlichen Genehmigungsvorlauf zu erreichen. Hinsichtlich der sich ständig ändernden Förderlandschaft und politischen Rahmenbedingungen müssen Maßnahmenpakete immer wieder aufs Neue geprüft und hinterfragt werden.

Neben den kleineren energetischen Begleitmaßnahmen, die wir im laufenden Instandhaltungsbudget bereits abdecken konnten, liegt der Fokus weiterhin beim ersten Großprojekt innerhalb der Klimaroadmap für 2022: der Entwicklung eines Nahwärmenetzes in unserem Wohnquartier „Neue Heimat“ in Nußloch.

Die Entwicklung der technischen Möglichkeiten im Wärmepumpensegment erfordert derzeit die Überprüfung zum vollständigen Ersatz der fossilen Anteile, welche noch am Anfangsstadium der Überlegungen eine Rolle spielte.

Auch in Schwetzingen erfolgten bereits Planungen zur umfänglichen energetischen Sanierung und Erweiterung unserer Liegenschaft „Rondell 2-5“. Hier wird insbesondere der Ersatz der beiden zentralen Öl-Heizungsanlagen eine gewichtige Rolle zur deutlichen CO₂-Reduzierung spielen.

Eine erneute Feststellung und Dokumentation des „Status-Quo“ bzw. Betriebszustandes unserer Heizungsanlagen zur Heizperiode 2022/2023 brachte erhebliches Einsparpotenzial, um den massiv gestiegenen Energiekosten zumindest ansatzweise entgegenzuwirken.

Auch jeder Einzelne kann durch intelligentes Nutzerverhalten in Bezug auf Heizen und Lüften einen persönlichen Beitrag leisten. Durch Aktionen und Veröffentlichungen werden wir weiterhin unsere Mieterinnen und Mieter hierzu sensibilisieren und auffordern.



Foto: pixabay





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 guten Bewohner-Mix. Junge Familien konnten ihren Traum vom eigenen Heim verwirklichen, andere Bewohner konnten ihre lang ersehnte Eigentumswohnung oder Mietwohnung beziehen.

Auf dem Baufeld C 4 erfolgten im Februar 2022 die Übergaben der 94 Eigentumswohnungen, sowie einer Gewerbeeinheit an die Käuferinnen und Käufer.

Ebenso wurden im Frühjahr 2022 auf dem Baufeld A 3.1 20 Eigentumswohnungen, 3 Stadthäuser, 28 geförderte Mietwohnungen sowie eine Gewerbeeinheit fertiggestellt.

Auf dem Baufeld B4 konnten die künftigen Mieterinnen und Mieter 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 entstehen insgesamt 151 Eigentumswohnungen, hiervon 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 dem insgesamt 68 geförderte Mietwohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, sowie eine KiTa entstehen.

Das erste Baufeld B 2 konnte im vergangenen Jahr vollständig veräußert werden. Hier haben 13 Familien im Punkthaus und 38 Familien in den Bestandsgebäuden ein neues Zuhause gefunden. Die jeweiligen Übergaben finden im Frühjahr 2023 statt.

Der entstandene Gebäuderiegel zur Römerstraße mit insgesamt 24 geförderten Mietwohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten sollen voraussichtlich im Frühjahr 2023 vermietet werden.

Im weiteren Verlauf werden die Flächen auf MTV West und Sickingenplatz überplant. Auf Grund der aktuellen Zinsentwicklung und der gestiegenen Baupreise stellt sich die Finanzierung für Schwellenhaushalte sehr problematisch dar, da die Familien die geltenden Förderrichtlinien nicht mehr erfüllen können. Dies führte dazu, dass sich die Gremien intensiv mit dem angedachten Wohnungsmix auseinandergesetzt haben und hier ggf. Anpassungen vornehmen müssen.

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 2022 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 entlastet. Zudem verwalten wir noch wenige Einheiten im Rahmen der Drittverwaltung.

Organisation

In unserer Genossenschaft wurde bis zum Sommer 2022 das ERP System WODIS Sigma eingesetzt. Um zeitgemäß arbeiten und um jederzeit unterwegs auf unsere Daten zugreifen zu können, haben wir im Sommer 2022 auf das ERP System Wodis Yuneo umgestellt. Nach erfolgreicher Einführung im Sommer 2022 sind wir mit diesem webbasierten System für die Zukunft gerüstet und können sukzessive weitere Module implementieren.

Ergebnis

In allen Geschäftsbereichen zusammen wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.478.620,25 € erwirtschaftet. Die Verwendung soll wie nachstehend dargestellt erfolgen:

Jahresüberschuss 2022	1.478.620,25 €
Einstellung in andere Rücklagen	1.227.012,94 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	147.862,02 €
verbleiben für eine geplante Dividende	103.745,29 €

Wir stellen fest, dass der Verlauf des Geschäftsjahres 2022 den Erwartungen, dem vorgesehenen Wirtschaftsplan und den gesetzten Zielen der Organe voll und ganz entspricht.





Vermögenslage

Die Vermögenslage zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie nachfolgend abgebildet dar.

Vermögenslage	31.12.2022 in T€	v. H.	31.12.2021 in T€	v. H.	Veränderungen in T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	83.663,2	90,5	83.819,0	88,7	-155,8
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	588,3	0,6	541,2	0,6	47,1
Unfertige Leistungen und Vorräte	2.747,7	3,0	2.290,3	2,4	457,4
Forderungen und Abgrenzungsposten	1.224,5	1,3	556,7	0,6	667,8
Flüssige Mittel	4.207,1	4,6	7.258,5	7,7	-3.051,4
Gesamtvermögen	92.430,8	100,0	94.465,7	100,0	-2.034,9
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	2.307,8	2,5	2.220,9	2,4	86,9
Rücklagen	38.353,4	41,5	36.967,7	39,1	1.385,7
Bilanzgewinn	103,8	0,1	82,1	0,1	21,7
	40.765,0	44,1	39.270,7	41,6	1.494,3
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.547,0	1,7	1.199,8	1,3	347,2
Verbindlichkeiten					
Verb. gegenüber Kreditinstituten	47.062,4	50,9	51.680,5	54,7	-4.618,1
Erhaltene Anzahlungen	2.750,3	3,0	2.100,7	2,2	649,6
Übrige Verbindlichkeiten	306,1	0,3	214,0	0,2	92,1
	51.665,8	55,9	55.195,0	58,4	-3.529,2
Gesamtkapital	92.430,8	100,0	94.465,7	100,0	-2.034,9

Das Anlagevermögen zum 31.12.2022 beträgt 83,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr 83,8 Mio. €.

Das Gesamtvermögen zum 31. Dezember 2022 beträgt 92,4 Mio. €.

Aufgrund des Jahresergebnisses in Höhe von 1.478.620,25 € sowie der Rückführung von Verbindlichkeiten hat sich die Eigenkapitalquote auf 44,1 % (2021: 41,6 %) erhöht. Die Vermögenslage ist geordnet und sichert weiter eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen im 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, sodass ausreichend Mittel zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Investitionen in den Neubau oder in den Kauf von Bestandsimmobilien zur Verfügung stehen.



Bericht des Vorstandes

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währungen, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,67%.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung		in T€
Jahresüberschuss		1.478,6
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		1.587,8
- Abnahme der langfristigen Rückstellungen		-40,3
+ Abschreibungen auf Forderungen		4,4
+ Zinsaufwendungen		822,1
- Zinserträge und erhaltene Dividenden		-10,8
= Cashflow		3.841,8
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen		387,6
- Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens		-47,1
- Zunahme kurzfristiger Aktiva		-1.029,6
+ Zunahme kurzfristiger Passiva		656,3
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		3.809,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-1.032,1
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögens		-500,0
+ Erhaltene Zinsen und Dividenden		10,8
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit		-1.521,3
- Auszahlungen für außerplanmäßige Tilgungen		-2.870,7
- planmäßige Tilgungen		-1.662,0
- Gezahlte Zinsen		-822,1
+ Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (saldiert mit Auszahlungen)		97,8
- Auszahlungen für Dividenden		-82,1
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit		-5.339,1
Finanzmittelbestand		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		-3.051,4
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.2022		7.258,5
= Finanzmittelbestand zum 31.12.2022		4.207,1





Bericht des Vorstandes

Die Finanzlage unserer Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr war jederzeit geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 51,7 Mio. € auf 47,1 Mio. € reduziert. Die planmäßigen Tilgungen im vergangenen Jahr betrugen rund 1,7 Mio. €, zudem wurden vorzeitige Tilgungen in Höhe von 2,9 Mio. € getätigt.

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, und die energetische Erhöhung 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	2022 in T€	2021 in T€	Veränderungen in T€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	4.102,2	3.609,6	492,6
Verkaufstätigkeit	53,6	0,0	53,6
Betreuungstätigkeit	342,4	422,4	-80,0
Andere Lieferungen u. Leistungen	50,7	48,1	2,6
Kapitaldienst	555,1	-236,1	791,2
Summe	5.104,0	3.844,0	1.260,0
Verwaltungsaufwand	2.390,4	2.299,1	- 91,3
Betriebsergebnis	2.713,6	1.544,9	1.168,7
Übrige Rechnung	73,1	2.020,3	-1.947,2
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	1.308,1	556,9	- 751,2
Jahresüberschuss	1.478,6	3.008,3	-1.529,7

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitestgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen aus den Sollmieten in Höhe von rund 22,0 T€ ergaben sich hauptsächlich aus modernisierungsbedingten Leerständen bei Wohnungswechseln. Die Abschreibung auf uneinbringliche Forderungen in Höhe von 4,4 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr 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.

Insgesamt ist festzustellen, dass für das Jahr 2022 ein zufriedenstellendes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden konnte.

Die Eigenkapitalrendite beträgt 3,6 %.





Prognosen, Chancen und Risikobericht

Prognose

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

Wirtschafts- und Finanzpläne sowie Planungsrechnungen liegen bis 2036 vor.

Chancen

Die Mitgliederförderung durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen ist und bleiben 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.

Für unsere Genossenschaft erkennen wir für die Jahre 2023 und 2024 keine bestandsgefährdeten Risiken. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden unseres Erachtens 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 sowie Kapazitäts- und Materialengpässe können nicht ausgeschlossen werden. Unsere Genossenschaft hat insbesondere für anstehende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Vorsorge durch Abschlüsse von Rahmenverträgen 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 bezahlbaren Miet-Neubauwohnungen 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 der soliden vertraglichen Beziehungen zu unseren Auftragnehmern sowie dem qualitativ guten Wohnungsbestand gehen wir davon aus, dass wir unsere Ziele grundsätzlich erreichen können.

Risiken bestehen gegebenenfalls aus Verzögerungen bei der Durchführung von Neubauvorhaben sowie bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Hiermit verbunden ist das Risiko weiterer Kostensteigerungen, 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 die Zinsen für Kapitalmarktdarlehen weiterhin 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 ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,5 %	4,1 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	3,6 %	7,7 %
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		2022	2021
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,5 %	88,7 %
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	9,5 %	11,3 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	51,7 %	55,5 %
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	114,1 %	113,6 %
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	44,1 %	41,6 %
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2022	2021
Durchschnittsmiete je qm/p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,97 €	7,91 €
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mietwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	7,5 %	7,2 %
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten je qm/p.a.	$\frac{\text{Instandh.- Modernisierungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	14,09 €	19,41 €

Heidelberg, den 21.03.2023

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 informiert.



Aufsichtsrat und Vorstand traten im Berichtszeitraum zu 5 ordentlichen und 3 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 und 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 darüber wurden alle Aufsichtsräte seitens des Vorstandes, sowohl schriftlich als auch mündlich, ausführlich informiert.

Zudem hat sich unser Vorsitzender Gerhard Schmitt zeitnah und regelmäßig, auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen, zu aktuellen Themen berichten lassen.

Der vorliegende Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG zum 31. Dezember 2022, 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 ergeben.

Der Aufsichtsrat wurde auch über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2022 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Mai 2023 mündlich unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Schlussbesprechung mit den Prüfern des Verbandes fand am 08.05.2023 statt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 keinen Anlass zur Beanstandung ergab.





Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, dem Bericht des Vorstands sowie dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung dem ebenfalls zuzustimmen. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 21.03.2023 den Jahresabschluss 2022 behandelt.

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, 08.05.2023

DER AUFSICHTSRAT

Gerhard Schmitt

Aufsichtsratsvorsitzender





JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang





Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	75,00	75,00	75,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.358.864,00		60.754.692,04
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.289.926,39		1.348.561,39
3. Grundstücke ohne Bauten	427.208,69		0,00
4. Technische Anlagen	113.050,00		123.446,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.493,00		275.064,00
6. Bauvorbereitungskosten	464.985,82	61.882.527,90	36.544,64
III. Finanzanlagen			
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
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.500.000,00		1.000.000,00
4. Andere Finanzanlagen	16.700,00	21.780.636,25	16.700,00
Anlagevermögen insgesamt		83.663.239,15	83.819.019,32
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	388.404,45		416.966,54
2. Bauvorbereitungskosten	199.862,67		124.157,40
3. Unfertige Leistungen	2.680.448,23		2.274.752,23
4. Andere Vorräte	67.267,14	3.335.982,49	15.594,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	47.165,29		35.037,80
2. Forderungen aus Betreuung	0,00		397.621,88
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.177.380,47	1.224.545,76	124.089,09
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.207.063,13	4.207.063,13	7.258.460,57
Umlaufvermögen insgesamt		8.767.591,38	10.646.679,60
Bilanzsumme		92.430.830,53	94.465.698,92



Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	86.560,00		74.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.219.342,32		2.144.542,56
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.920,00	2.307.822,32	1.920,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.457,68 €			(831,23)
II. Kapitalrücklage	221.140,24	221.140,24	210.340,24
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.056.940,77		3.909.078,75
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 147.862,02 €			(300.825,05)
2. Andere Ergebnismrücklagen	34.075.316,34	38.132.257,11	32.848.303,40
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.227.012,94 €			(2.625.282,96)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.478.620,25		3.008.250,53
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	- 1.374.874,96	103.745,29	- 2.926.108,01
Eigenkapital insgesamt		40.764.964,96	39.270.727,47
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	688.330,00		728.655,00
2. Steuerrückstellungen	715.205,00		325.417,86
3. Sonstige Rückstellungen	143.500,00	1.547.035,00	145.700,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.062.381,14		51.680.557,91
2. Erhaltene Anzahlungen	2.750.315,11		2.100.664,18
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.502,20		49.983,24
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	193.237,51		58.646,74
5. Sonstige Verbindlichkeiten	74.394,61	50.118.830,57	105.346,52
davon aus Steuern: 49.532,17 €			(77.462,49)
Bilanzsumme		92.430.830,53	94.465.698,92





Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.152.689,86		9.369.442,82
b) aus Verkauf von Grundstücken	426.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	342.358,76		422.396,53
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.643,91	9.971.692,53	48.095,59
2. Veränderung des Bestandes an Verkaufs- grundstücken und unfertigen Leistungen		481.401,27	300.689,38
3. Sonstige betriebliche Erträge		73.139,24	2.020.289,77
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.076.310,26		3.626.742,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	448.076,86	3.524.387,12	0,00
5. Rohergebnis		7.001.845,92	8.534.171,76
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.444.676,79		1.425.926,36
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	330.558,92	1.775.235,71	336.810,12
davon für Altersversorgung: 80.197,99 €			(85.912,42)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		1.587.843,09	1.589.835,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		615.167,37	536.346,96
9. Erträge aus Beteiligungen		805.305,54	0,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbunden Unternehmen: 5.294,70 €		7.709,68	6.859,70 (5.294,70)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.092,57	21,58
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		837.937,92	860.889,16
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.308.078,08	556.884,83
14. Ergebnis nach Steuern		1.693.691,54	3.234.359,79
15. Sonstige Steuern		215.071,29	226.109,26
16. Jahresüberschuss		1.478.620,25	3.008.250,53
17. Einstellung in Ergebnissrücklagen		1.374.874,96	2.926.108,01
18. Bilanzgewinn		103.745,29	82.142,52





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 mit 1,24 % bis 4,20 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden linear mit 4,00 % bis 5,00 % abgeschrieben.
- Technische Anlagen werden linear mit 5,00 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 7,73 % bis 34,08 % 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, 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 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 1,78 %. 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 € 12.134,00. 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 € 2.680.448,23 (Vorjahr: € 2.274.752,23) ausgewiesen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestehen in Höhe von € 356,66 (Vorjahr: € 419,98) und betreffen die sonstigen Vermögensgegenstände.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den Erträgen aus Beteiligungen wird eine Gewinnausschüttung der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG in Höhe von € 805.305,54 (Vorjahr: € 0,00) ausgewiesen.

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen: € 15.838,00 (Vorjahr: € 32.380,00).

Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt €	Davon				Sicherung
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.062.381,14 (51.680.557,91)	3.153.571,85 (2.166.839,48)	7.237.496,89 (9.111.586,90)	36.671.312,40 (40.402.131,53)	47.062.381,14 (51.680.557,91)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	2.750.315,11 (2.100.664,18)	2.750.315,11 (2.100.664,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.502,20 (49.983,24)	38.502,20 (49.983,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	193.237,51 (58.646,74)	193.237,51 (58.646,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	74.394,61 (105.346,52)	67.208,13 (98.252,37)	7.186,48 (7.094,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	50.118.830,57	6.202.834,80	7.244.683,37	36.671.312,40	47.062.381,14	
Gesamtbetrag (Vorjahr)	(53.995.198,59)	(4.474.386,01)	(9.118.681,05)	(40.402.131,53)	(51.680.557,91)	

(Vorjahreszahlen in Klammern)





Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.784
Zugang	93
Abgang	87
Ende des Geschäftsjahres	1.790

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 74.799,76 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 20 (Vorjahr: 20) Arbeitnehmer.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Unter den Wertpapieren des Anlagevermögens werden verpfändete Wertpapiere in Höhe von € 1.000.000,00 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€ 175,4. Die Erbbaurechte enden zwischen den Jahren 2048 und 2116.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus einer Neubaumaßnahme in Höhe von € 5,1 Mio. Neben den dargelegten Haftungsverhältnissen und sonstigen finanziellen Verpflichtungen bestehen keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.





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 (€ 739.310,12) in die anderen Ergebnsrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen darüber hinaus gemäß § 40 Abs. 3 (in Verbindung mit § 28 l) der Satzung, vom Jahresüberschuss einen Betrag von € 487.702,82 im Rahmen einer Vorabzuweisung in die anderen Ergebnsrücklagen einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 103.745,29 (**entspricht 5% Dividende**) an die Mitglieder auszuschütten.

Heidelberg, 21.03.2023

Baugenossenschaft

Familienheim Heidelberg eG

Peter Stammer

Karin Heil

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 · www.fhhd.de

