



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MARKGRÄFLERLAND eG



Geschäftsbericht

2021



Baugenossenschaft
Familienheim Markgräflerland eG

Werderstr. 19
79379 Müllheim

Tel. 0 76 31 / 18 13-0
Fax 0 76 31 / 15 723

info@bg-mgl.de
www.bg-mgl.de



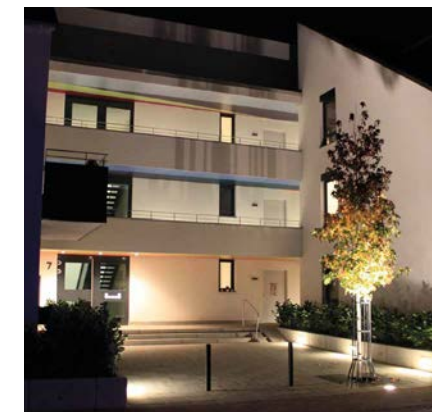
Inhalt

Bericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche Lage	7
Zur Situation auf den Wohnungsmärkten	10
Bericht über die Lage der Genossenschaft	11
Neubautätigkeit	12
Grundstückbewirtschaftung und Verkauf von Streubesitz	18
Instandhaltung und Modernisierung von Mietwohnungen	19
Vermietung von Wohnungen	22
Bestandbewirtschaftung und Mietfremdverwaltung	23
Verwaltung	24
Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2021	25
Vermögenslage	26
Finanzlage	27
Ertragslage	27
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	29
Prognosebericht	32
Schlussbemerkungen	33
Bilanz zum 31. Dezember 2021	34-35
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021	36

Anlage Jahresabschluss 2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021	2-3
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021	4
Anhang zum Jahresabschluss	5-9
Lagebericht	12-19





Geschäftsbericht

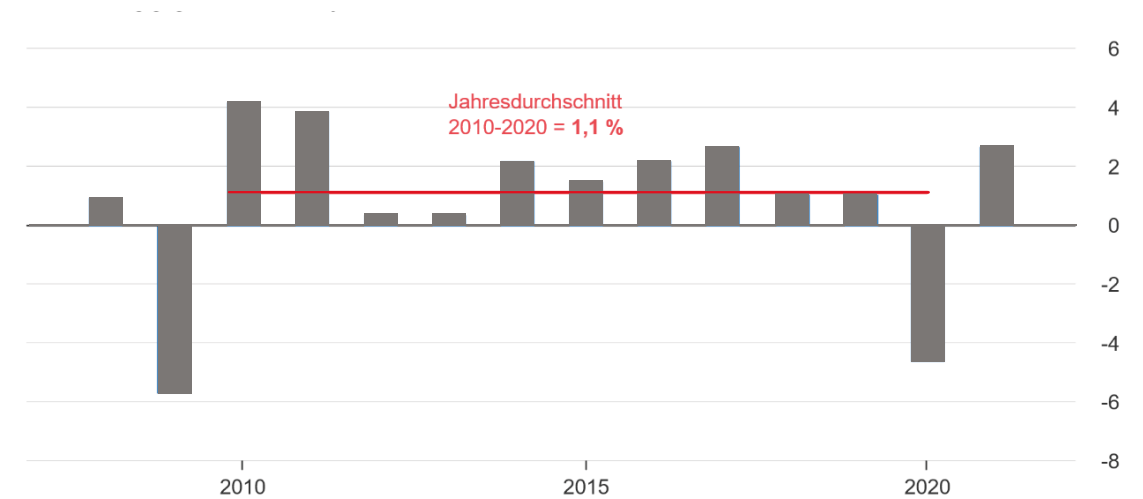
Gesamtwirtschaftliche Lage

Auch 2021 wurde die wirtschaftliche Entwicklung weltweit durch die Covid 19 Pandemie beeinflusst. Die deutsche Wirtschaft hat sich trotz andauernder Pandemie und Lieferengpässen erholt. Die andauernde vierte Infektionswelle und die Material- und Lieferengpässe haben im Schlussquartal 2021 den Aufholprozess jedoch deutlich

gebremst. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) hat das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt im Jahr 2021 um 2,7 % zum Vorjahr zugenommen. Baden-Württembergs Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist 2021 nach aktuellem Berechnungsstand um 3,4 % gestiegen.

Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %





Trotz der Corona Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Auf dem Arbeitsmarkt setzte im Sommer eine spürbare Erholung ein. Laut Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,8 Prozentpunkte auf 5,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren.

Im vergangenen Jahr haben in Deutschland trotz der weiterhin andauernden pandemischen Lage so wenige Unternehmen einen

Insolvenzantrag gestellt wie lange nicht. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf Sonderregelungen wie die coronabedingte Aussetzung der Insolvenzantragspflicht zurückzuführen. Im Jahr 2021 meldeten die deutschen Amtsgerichte 13.993 Unternehmensinsolvenzen. Das waren 11,7 % weniger als im Jahr 2020. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen sank damit auf den niedrigsten Stand seit Einführung der Insolvenzordnung im Jahr 1999. Die Zahl der Verbraucherinsolvenzen war im Jahr 2021 mit 79.620 Fällen um 90,7 % höher als im Jahr 2020. Der starke Anstieg steht im Zusammenhang mit einem Gesetz zur schrittweisen Verkürzung von Restschuldbefreiungsverfahren von sechs auf drei Jahren.

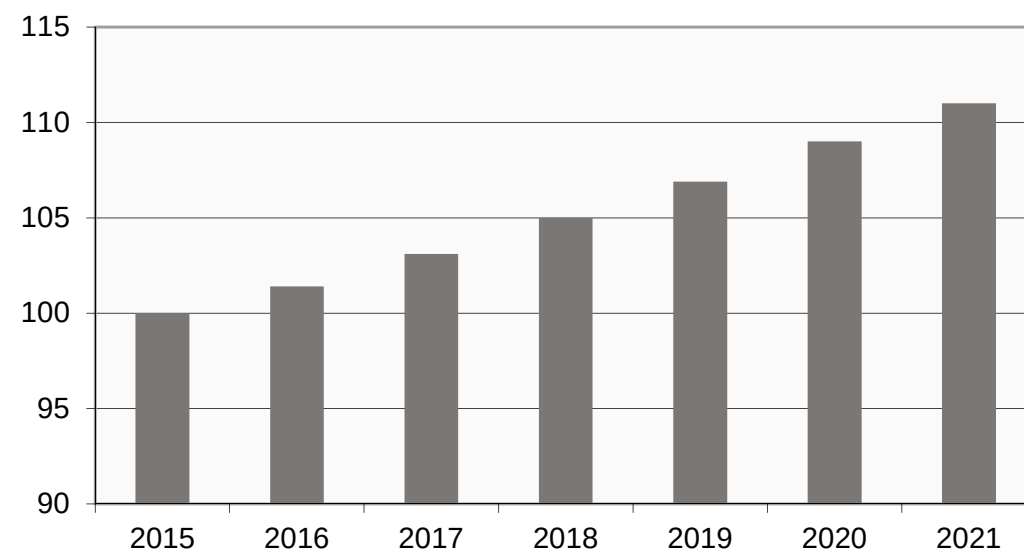
Die Ausgaben des öffentlichen Gesamthaushalts sind im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 5 % auf 1.762,4 Mrd. € gestiegen. Gleichzeitig stiegen die Einnahmen etwas stärker als die Ausgaben um 9,4 % auf 1.629,3 Mrd. €. Das kassenmäßige Finanzierungsdefizit beträgt im Jahr 2021 133,2 Mrd. € im Vergleich zu 189,2 Mrd. € im Vorjahr. Das Finanzierungsdefizit erklärt sich zum größten Teil aus dem Finanzierungsdefizit des Bundes, das im Zusammenhang mit den Kosten der Corona Pandemie nochmals leicht gestiegen ist.

Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2021 bei 3,1 %. Die Energieprodukte verteuerten sich 2021 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 10,4 %, nach einem Rückgang um 4,8 % im Jahr 2020. Für die Verbraucher spürbare Preiserhöhungen gab es 2021 bei leichtem Heizöl

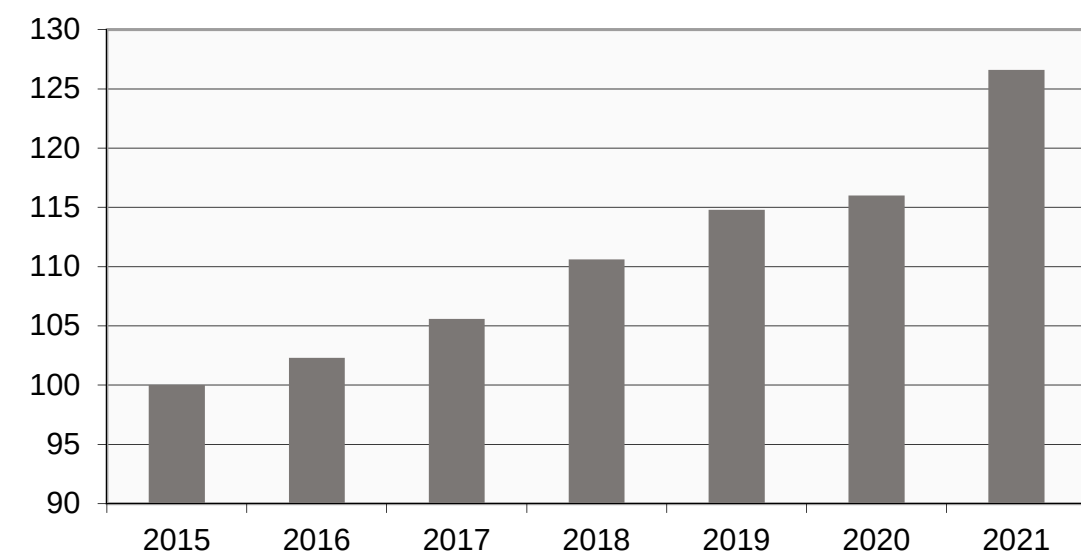
(+41,8 %) und bei Kraftstoffen (+22,6 %). Auch die Preise für andere Haushaltsenergie wie Erdgas (+4,7 %) und Strom (+1,4 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Preise im Jahr 2020 wirkte sich die zu Jahresbeginn eingeführte CO2-Abgabe hier preiserhöhend aus. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2021 bei +2,3 % gelegen. In Baden-Württemberg haben sich die Verbraucherpreise 2021 durchschnittlich um 3,0 % erhöht (2020: 0,7 %). Der Anstieg des Teilpreisindex „Wohnen“ ist mit 1,7 % in Baden-Württemberg höher ausgefallen.

Für das Jahr 2021 haben sich die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in Baden-Württemberg deutlich erhöht. So sind die Baupreise im 4. Quartal 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal angestiegen.

Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete und Nebenkosten von 2015 bis 2021 (2015=100)



Entwicklung Baupreisindex Baden-Württemberg für Wohngebäude (2015=100)





Situation auf den Wohnungsmärkten

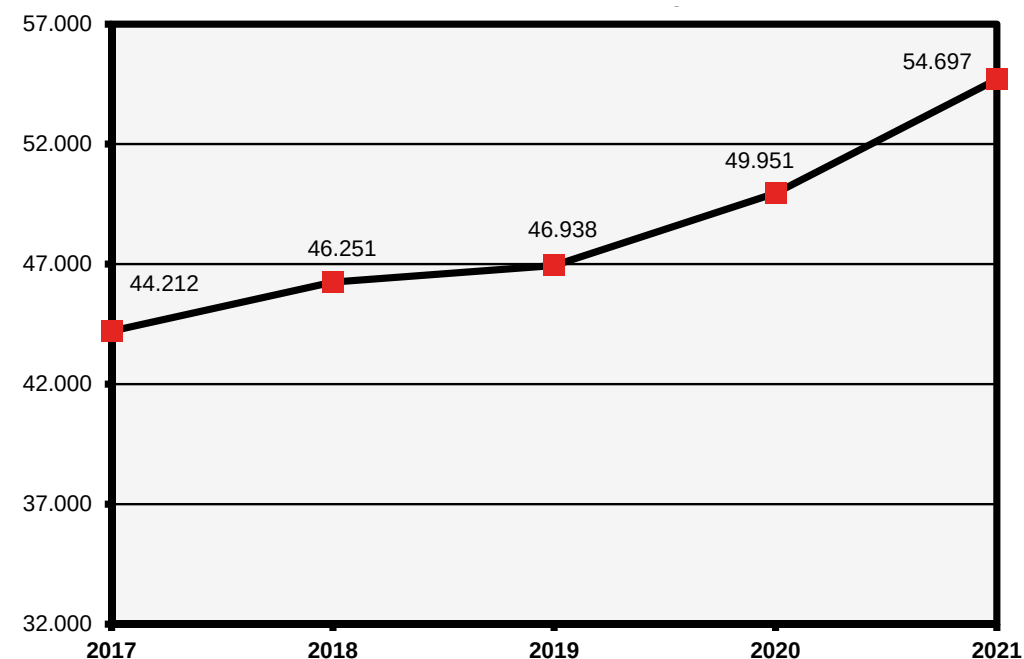
Die Nachfrage nach Wohnraum blieb auch im Jahr 2021 grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Nun hat die Entwicklung zu mehr Homeoffice während der Pandemie auch die Nachfrage nach Wohnraum auf dem Land zusätzlich angekurbelt.

Für 2021 ist die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland im Vergleich zu 2020 um 3,3 % auf rd. 380.900 Baugenehmigungen angestiegen. Mehr genehmigte Wohnungen in einem Jahr hatte es zuletzt 1999 mit rd. 437.000 Wohnungen gegeben. In Baden-

Württemberg wurden im Jahr 2021 Baugenehmigungen für 54.697 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt. Das waren 4.746 Wohnungen oder rund 10 % mehr als 2020 mit 49.951 genehmigten Wohnungen.

Die Mieten in Deutschland stiegen kontinuierlich weiter, wobei sie sich regional sehr inhomogen entwickelten. Die teuersten Mieten betreffen nach wie vor den Westen und Süden des Landes. In Baden-Württemberg ist der Mietpreisindex 2021 um 1,7 % angestiegen.

Wohnungsbaugenehmigungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden Baden-Württemberg



Bericht über die Lage der Genossenschaft

Neben dem Wohnen in Miet- und in Eigentumswohnungen ist das genossenschaftliche Wohnen ein wichtiger Bestandteil der Wohnraumversorgung in Deutschland. Die Veränderungen der Lebensstile und die demographische Entwicklung verstärken den Trend zu genossenschaftlichem Wohnen. Als Mieter einer genossenschaftlichen Wohnung profitieren unsere Mitglieder nicht nur von günstigen Mieten, sondern werden durch das ihnen verliehene Dauerwohnrecht auch grundsätzlich vor Eigenbedarfskündigungen geschützt.

Der Immobilienmarkt im Markgräflerland ist durch eine hohe Nachfrage im Mietwohnungsbereich gekennzeichnet. Die weiterhin hohen Mietpreise in den Oberzentren Freiburg und Lörrach führen auch im Umland zu einer verstärkten Nachfrage nach günstigem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen. Diese hohe Nachfrage, bei gleichzeitig begrenztem Angebot an Mietwohnungen, führt in Verbindung mit den steigenden Baupreisen auch im Markgräflerland zu einem Mangel an Wohnraum und einem überproportionalen Anstieg der Mietpreise.

Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist Grundlage für eine auch im Pandemiejahr 2021 positive Geschäftsentwicklung.

Trotz der anhaltenden pandemiebedingten Sonderbelastungen war das Jahr 2021 für unsere Genossenschaft ein erfolgreiches Jahr. Wir konnten als verlässlicher Partner für alle Geschäftspartner, insbesondere aber für unsere Mieter, agieren. Insgesamt ergaben sich durch die Corona-Pandemie keine bedeutsamen Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung sowie keine bedeutsamen Auswirkungen auf die finanzielle Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft.

Die Geschäftstätigkeit war wiederum durch ein umfangreiches Neubauprogramm gekennzeichnet. Ziel unserer Geschäftspolitik ist die Versorgung unserer Mitglieder mit zeitgemäßem bezahlbarem Wohnraum.

Die erzielten Gewinne dienen vor allem der Finanzierung der notwendigen Bestandserhaltung unserer Miethäuser und werden umgehend investiert. Soweit dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, werden im Interesse der Bestandsverjüngung außerdem Neubaumaßnahmen durchgeführt. Die aufwändigen Aktivitäten waren nur möglich durch die ausgeprägte strukturelle Stabilität und Ertragsstärke unserer Genossenschaft.



Geschäftsbericht



Schwarzwaldstraße 1, Staufen



Schwarzwaldstraße 1, Staufen





Geschäftsbericht



Schwarzwaldstraße 1, Staufen



Schwarzwaldstraße 1, Staufen



Geschäftsbericht



Schwarzwaldstraße 1, Staufen



Hildegard von Bingen Straße 16, Bad Krozingen

Neubautätigkeit

Die Neubautätigkeit dient unserer Genossenschaft als Instrument der strategischen Portfoliosteuerung, vergrößert die Angebotsbreite des vorhandenen eigenen Wohnungsbestandes und bietet die Möglichkeit zur Steuerung des Mietangebots und Mietniveaus. Aufgrund eines hohen Eigenfinanzierungsgrades kann trotz stark gestiegener Baupreise bislang noch eine hinreichende Wirtschaftlichkeit erzielt werden.

Im Rahmen unseres Neubauprogramms hat die Genossenschaft im Herbst 2019 auf einem Grundstück in Staufen, Schwarzwaldstraße 1 mit dem Bau einer neuen Wohnanlage mit insgesamt 24 Mietwohnungen begonnen. Der Abschluss der Baumaßnahme ist mit dem Bezug der Wohnungen im Herbst 2021 erfolgt. Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf rd. 5,5 Mio. €.

Die im Frühjahr 2021 begonnene Neubaumaßnahme in Bad Krozingen, Hildegard von Bingen Straße 16 wird voraussichtlich im Winter 2022/2023 fertiggestellt. Insgesamt werden in dem Mehrfamilienhaus 22 Wohneinheiten entstehen. Die geschätzten Baukosten für den Neubau betragen rd. 5,6 Mio. €.

Insbesondere in guten Wohnanlagen, in Verbindung mit attraktiven Grundrissen, begegnen wir unverändert einer regen Nachfrage nach Mietwohnungen in Neubauqualität. Die Baugenossenschaft wird sich daher auch weiterhin im Neubau von Mietwohnungen engagieren.

Weitere Neubaumaßnahmen sind in Planung oder Vorbereitung.



Geschäftsbericht



Grißheimer Weg 26, Heitersheim vor der Sanierung



Grißheimer Weg 26, Heitersheim nach der Sanierung

Grundstückbewirtschaftung und Verkauf von Streubesitz

Langfristig will sich die Genossenschaft von unwirtschaftlichem Streubesitz trennen und bei Wohnungskündigungen diese Wohnungen verkaufen. Der Verkauf soll bevorzugt an Mitglieder erfolgen, um so auch gezielt dem Förderauftrag der Genossenschaft nachzukommen. Vermietete Wohnungen sind vom Verkauf an Dritte kategorisch ausgeschlossen. Die erzielten Verkaufserlöse

werden ausschließlich in Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. in Neubauprojekten investiert. Im Geschäftsjahr 2021 wurden 2 Wohnungen, 3 Garagen sowie 3 Stellplätze aus dem Streubesitz verkauft.

Im Jahr 2022 konnten wir bereits weitere Immobilien veräußern.

Instandhaltung & Modernisierung von Mietwohnungen

Unser Modernisierungsprogramm wird auf Grundlage der durchgeführten Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes und des daraus entwickelten Investitionsplanes planmäßig durchgeführt. Die Investitionen dienen neben dem Neubau der Verjüngung und Verbesserung unseres Wohnungsangebotes. Sie sichern die zukünftige Vermietbarkeit und nachhaltige Ertragskraft des Wohnungsbestandes und tragen wesentlich dazu bei, die Qualität des Wohnens für unsere Mieter langfristig zu verbessern. In Zeiten steigender Wohnnebenkosten sind

vor allem solche Modernisierungsmaßnahmen besonders wichtig, welche helfen, Energie zu sparen. Sie tragen dazu bei, den Heizwärmebedarf sowie die Verbrauchswerte zu verringern und wirken so den hohen Energiekosten entgegen.

Aus Kostengründen verzichten wir grundsätzlich auf die Einzelmodernisierung von Wohnungen und konzentrieren uns ausschließlich auf die grundlegende Sanierung unseres Hausbestandes.



Geschäftsbericht



Grißheimer Weg 28, Heitersheim vor der Sanierung

Um die daraus gestiegene Anforderungen und den damit verbundenen Mehraufwand zum Nutzen der Mitglieder bewältigen zu können, werden die Modernisierungen und Instandhaltungen durch eine eigene technische Abteilung abgewickelt.

Bedingt durch das Pandemiegeschehen und die daraus resultierenden gesellschaftlichen Konsequenzen wurde die für das Jahr 2020 geplante Modernisierungsmaßnahme im Grißheimer Weg 28 in Heitersheim

(12 Wohneinheiten) verschoben. Diese Modernisierung wurde 2021 nachgeholt. Mit der zusätzlichen Modernisierung im Grißheimer Weg 26 in Heitersheim (12 Wohneinheiten) sind im Jahr 2021 insgesamt 24 Wohneinheiten grundlegend saniert worden.

Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbestandes Mittel in Höhe von rd. 2,2 Mio. € aufgewendet.



Grißheimer Weg 28, Heitersheim nach der Sanierung

Die geplanten energetischen Modernisierungsmaßnahmen entsprechen den Anforderungen der Energieeinsparverordnung und leisten durch die erhebliche Reduzierung der CO₂-Emission auch einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz.

Für die Genossenschaft bedeuten die Ausgaben für die Bestandsmodernisierung eine erhebliche wirtschaftliche Belastung, da die Investitionen nur zu einem geringen Teil über die notwendigen Mietanpassungen amortisiert werden können.

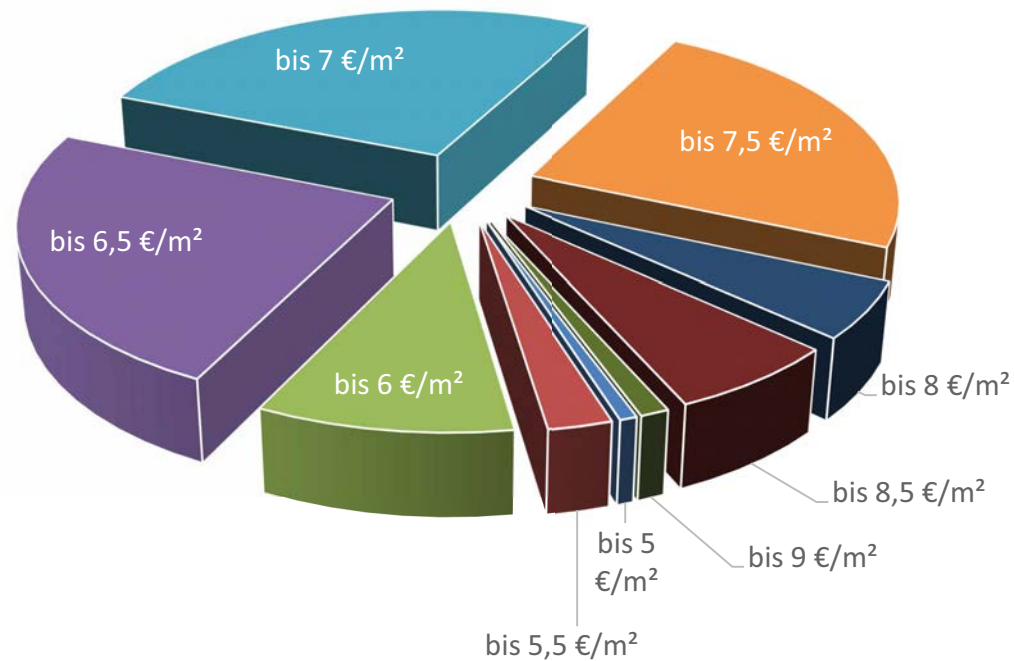


Grißheimer Weg 24, Heitersheim vor der Sanierung



Geschäftsbericht

Miete je Wohneinheit



Vermietung von Wohnungen

Im Geschäftsjahr 2021 war die Vermietungssituation für unsere Genossenschaft aufgrund der hohen Nachfrage und Attraktivität unserer Wohnungen insgesamt positiv. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist groß. Auf Grund des feststellbaren Nachfrageüberhangs nach Mietwohnungen ergeben sich Wartezeiten für Mietinteressenten.

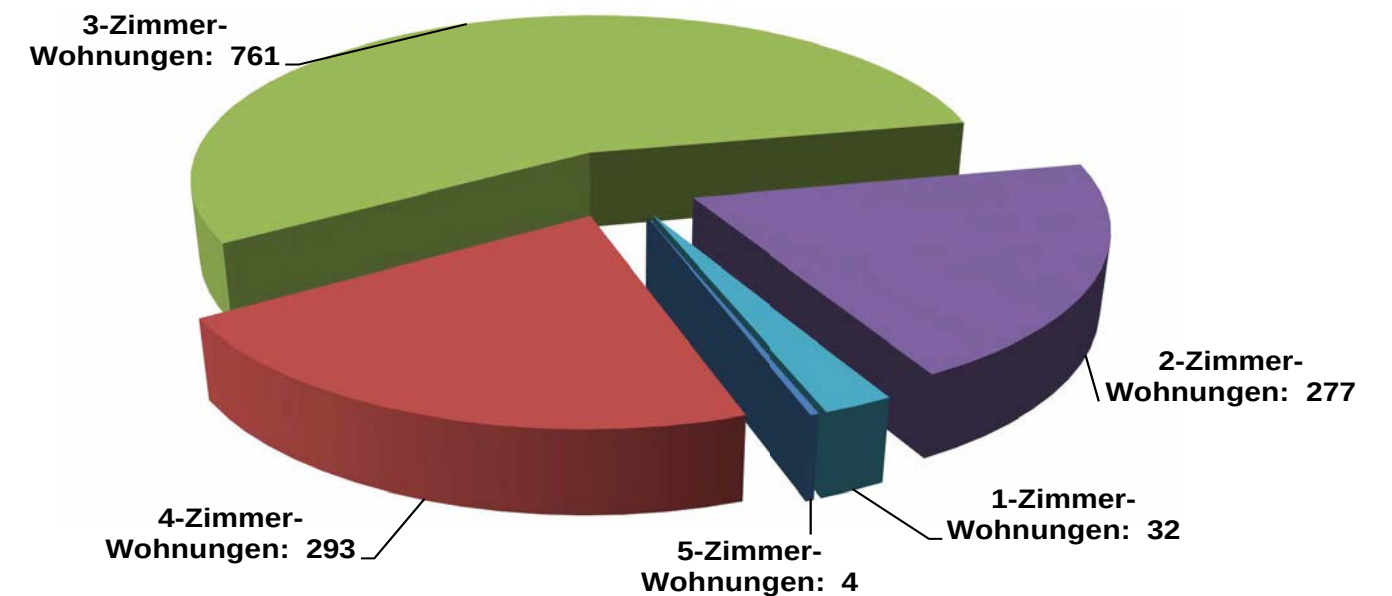
Strukturelle Leerstände unserer Mietwohnungen sind derzeit nicht feststellbar. Leerstände resultieren aus notwendigen Renovierungsarbeiten bei Wohnungswechsel sowie aus Modernisierungsmaßnahmen. Die Erlösschmälerungen im Jahr 2021 beliefen sich auf 71.835,59 €, dies entspricht rd. 0,8 % der Sollmieten.

Im Berichtsjahr fanden 105 Mieterwechsel statt. Die Fluktuation der Mietwohnungen

beträgt somit ca. 7,6 %. Die Gründe für einen Wohnungswechsel waren insbesondere Wohnort- und Arbeitsplatzwechsel, Vergrößerung bzw. Verkleinerung des Haushaltes, Erwerb von Eigentum oder Umzug in ein Alters- oder Pflegeheim.

Durch die Änderung der Struktur der Wohnungsbewerber und der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird die Beratung der Mietbewerber u.a. hinsichtlich Fragen zur Barrierefreiheit, zur Sozialhilfe und bezüglich Wohngeldes immer wichtiger. Durch das Angebot von Neubauwohnungen und modernisierten Bestandswohnungen finden auch Wechsel innerhalb unseres Wohnungsbestandes statt. Dadurch können Mieterstrukturen aufgelockert und ein verbessertes Wohnungsangebot geschaffen werden.

Eigene Wohnungen im Bestand nach Zimmerzahl zum 31.12.2021



Bestandbewirtschaftung und Mietfremdverwaltung

Die Durchschnittsmiete 2021 in unserer Genossenschaft betrug 6,81 € je m² (VJ: 6,74 € je m²) Wohnfläche. Der moderate Anstieg der Durchschnittsmieten resultiert vor allem aus dem Bezug von Neubauten und der Neuvermietung bei Mieterwechsel.

Das Mietniveau der Genossenschaft liegt unverändert unter der ortsüblichen Marktmiete und dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der mitgliedschaftlichen Förderung.

Dem höheren Mietzins steht ein überproportional gestiegener Mietwert der neuen bzw. sanierten Wohneinheiten gegenüber.

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete eigene Wohnungsbestand umfasste zum Bilanz-Stichtag 1.367 Wohnungen, 733 Garagen sowie 9 gewerbliche Einheiten.

In der Mietfremdverwaltung bewirtschafteten wir 30 Wohneinheiten sowie 20 Garagen und Stellplätze.



Verwaltung

Im Geschäftsjahr 2021 waren in der Genossenschaft – einschließlich der hauptamtlichen Vorstände – 15 kaufmännische Mitarbeiter, davon 3 in Teilzeit, tätig.

In der technischen Abteilung waren drei Architekten beschäftigt, denen die Planung, Durchführung und Kontrolle unserer Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen übertragen ist.

Durch den Besuch von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen konnten unsere Mitar-

beiter ihr Fachwissen vertiefen. Wir verbessern kontinuierlich unsere Betriebsstruktur und schaffen, vor dem Hintergrund unseres kontinuierlichen Wachstums, die administrativen Voraussetzungen für gute, am Kunden orientierte Dienstleistungen.

Für die Pflege der Außenanlagen und die Durchführung der Kleinreparaturen der Mietanwesen waren die 5 Mitarbeiter des Regiebetriebs verantwortlich. Wir sehen unsere Haustechniker als Bindeglied zwischen den Mietern und der Verwaltung.

Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2021

Das zufriedenstellende Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 ist Resultat einer nachhaltigen und tragfähigen Geschäftspolitik. Die erzielten Gewinne helfen der Genossenschaft, die Kosten der notwendigen Bestandserhaltung in erforderlichem Umfang über Eigenmittel zu finanzieren. Soweit dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, werden im Interesse einer weitergehenden mitgliedschaftlichen Förderung und Bestandsverjüngung außerdem Neubaumaßnahmen durchgeführt.

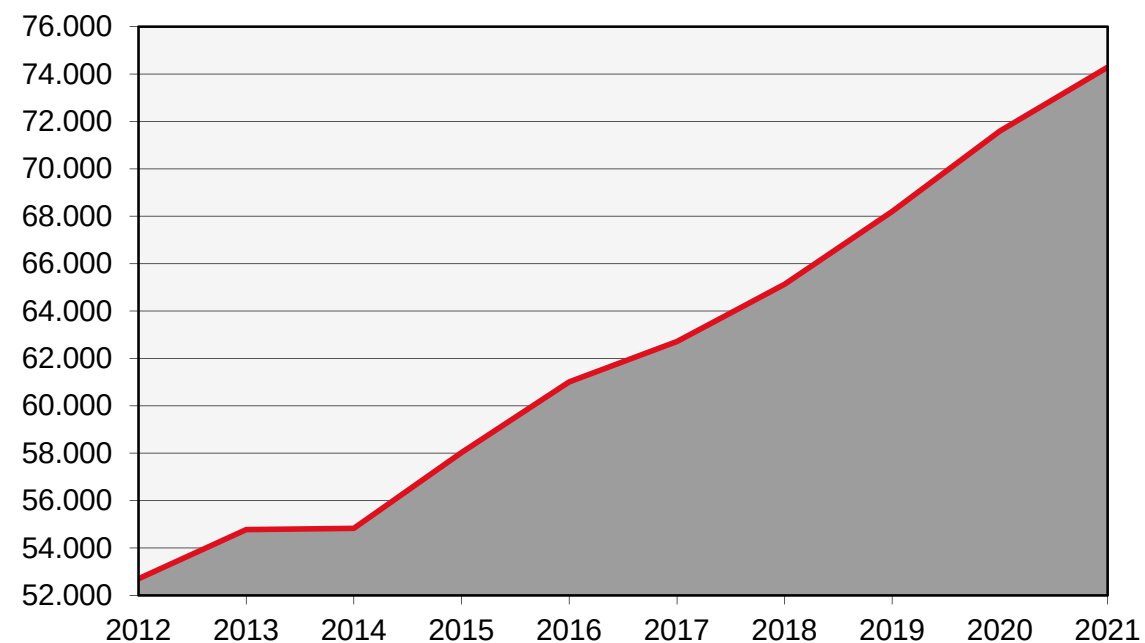
Die Bilanz des Geschäftsjahres 2021 hat sich insbesondere durch die Investitionen in das Anlagevermögen verändert. So ist das Anlagevermögen um T€ 2.740 gewachsen und beträgt nun 93,1% der Bilanzsumme.

Das Umlaufvermögen veränderte sich vor allem aufgrund stichtagsbedingt gesunkener flüssiger Mittel (-T€ 428) sowie Unfertigen Leistungen (+T€ 262).

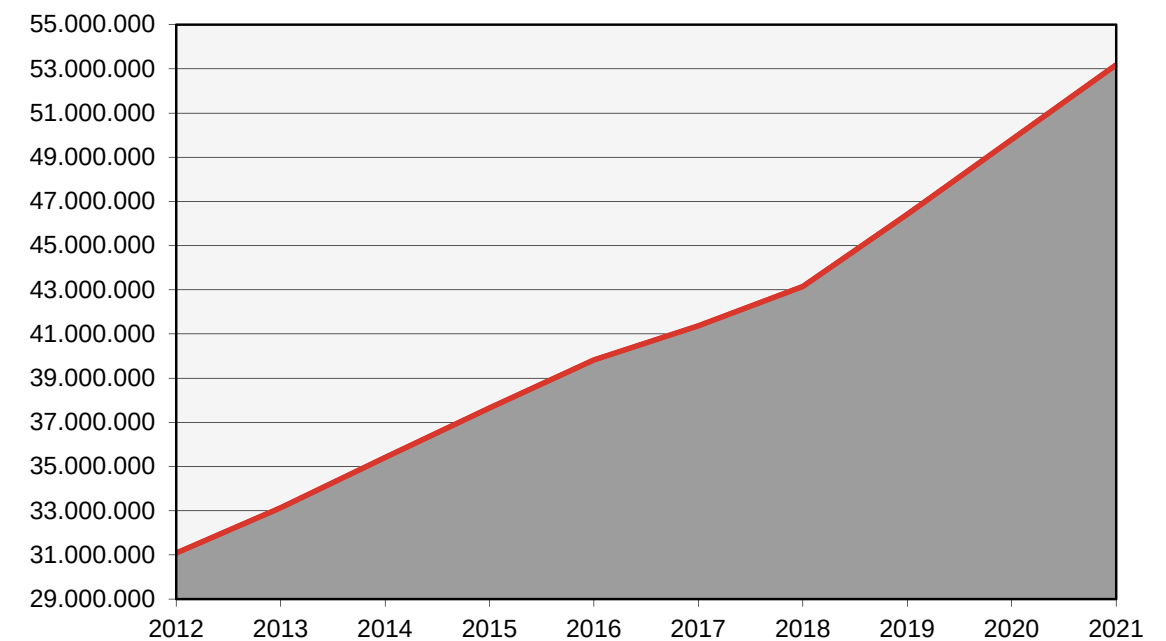
Das Bilanzvolumen hat sich um T€ 2.690 erhöht und liegt nunmehr bei 74,3 Mio. €.

Das Eigenkapital hat sich insbesondere auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 49,8 Mio. € auf 53,2 Mio. € erhöht (+ T€ 3.392). In Relation zur Bilanzsumme ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 71,6% (VJ: 69,5%). Im Branchenvergleich ist unsere Eigenkapitalquote und -ausstattung als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Entwicklung der Bilanzsumme



Entwicklung des Eigenkapitals





Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich bei Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	69.153	93,1	66.412	92,8	2.741
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.667	3,6	2.325	3,2	342
Forderungen und RAP	435	0,6	400	0,6	35
Flüssige Mittel	2.033	2,7	2.461	3,4	-428
Summe Aktiva:	74.288	100,0	71.598	100,0	2.690
Schulden					
Rückstellungen	2.488	3,3	2.032	2,8	456
Verbindlichkeiten langfristig	15.014	20,2	15.907	22,2	-893
aus erhaltenen Anzahlungen	2.504	3,4	2.403	3,4	101
übrige Verbindlichkeiten und RAP	1.096	1,5	1.463	2,1	367
	21.102	28,4	21.805	30,5	-703
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.437	1,9	1.415	2,0	22
Rücklagen	51.700	69,6	48.300	67,4	3.400
Bilanzgewinn	49	0,1	78	0,1	-29
	53.186	71,6	49.793	69,5	3.393
Summe Passiva:	74.288	100,0	71.598	100,0	2.690

Finanzlage

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG war auch im Berichtsjahr 2021 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Liquide Mittel standen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Im Wesentlichen ergeben sich diese aus nicht valuierten Grundschulden.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.371 (VJ: T€ 3.343) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig um T€ 28 gestiegen. Die Verwaltungsaufwendungen haben sich vor allem aufgrund von gestiegenen Aufwendungen für Altersversorgung gegenüber dem Vorjahr um insgesamt T€ 288 erhöht. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 29 angestiegen.

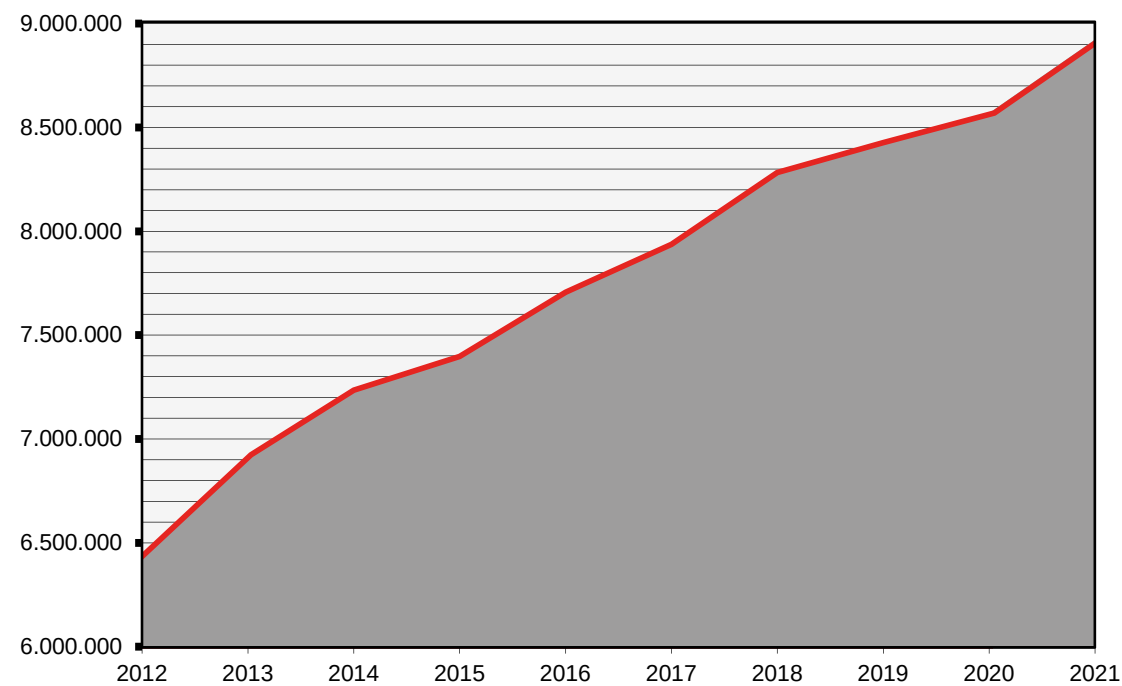
Aus dem Jahresüberschuss sollen 3,4 Mio. € in die Rücklagen eingestellt werden. Über die Ergebnisverwendung beschließt die Mitgliederversammlung.

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T €	v.H.	T €	v.H.	T €
Miethausbewirtschaftung	5.941	93,8	5.731	93,1	210
Verkaufstätigkeit	386	6,1	418	6,8	-32
Betreuungstätigkeit	8	0,1	8	0,1	0
Kapitalwirtschaft	0	0,0	1	0,0	-1
Insgesamt:	6.335	100,0	6.158	100,0	177
Verwaltungsaufwand	2.662	42,0	2.374	38,6	288
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	3.673	58,0	3.784	61,4	-111
Sonstiges Ergebnis	-302	-4,8	-441	-7,2	139
Jahresüberschuss	3.371	53,2	3.343	54,3	28



Geschäftsbericht

Entwicklung Mieterlöse

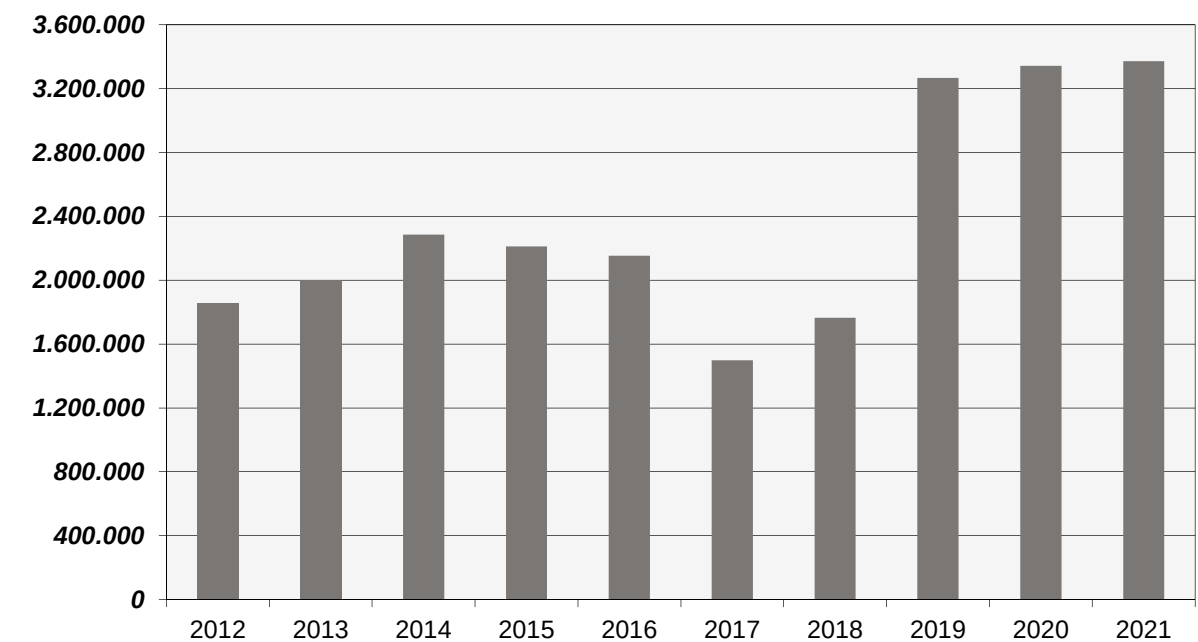


Für das Geschäftsjahr 2021 haben sich die Mieterlöse hauptsächlich aufgrund der ganzjährigen Auswirkung des Neubezugs aus dem Vorjahr in der Petit-Landau-Str. 22, Bad Bellingen sowie aufgrund des Neubezugs (Oktober 2021) in der Schwarzwaldstraße 1 in Staufen erhöht. Insgesamt

sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 474 von T€ 10.683 auf T€ 11.157 gewachsen.

Die Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr belaufen sich insgesamt auf T€ 1.156 (VJ: T€ 1.019).

Gewinnentwicklung



Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2022 und 2023 stehen wir aufgrund unserer lokalen Markstellung und der unverändert guten Nachfrage am Immobilienmarkt positiv gegenüber. Unsere auf Wachstum ausgerichtete Geschäftspolitik berücksichtigt die Chancen und Möglichkeiten eines wachsenden Marktes.

Die Prognosen, die sich auf die Entwicklung der Genossenschaft für die nächsten Jahre beziehen, stellen unsere Einschätzung der wahrscheinlichsten künftigen Entwicklung, auf Basis der uns zum Zeitpunkt der

Erstellung des Lageberichts zur Verfügung stehenden Informationen, dar. Da Prognosen mit Unsicherheiten behaftet sind bzw. sich durch Veränderungen der zugrunde gelegten Annahmen als unzutreffend erweisen können, weisen wir darauf hin, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen können.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, ins-



besondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen kommen.

Aufgrund der gesetzgeberischen Initiativen im Bereich der Energieeinsparung sowie des demografischen Wandels muss in den nächsten Jahren – wie schon bisher – erheblich in den Bestand investiert werden. Einen längerfristigen strukturellen Leerstand

erwartet die Genossenschaft nicht. Vereinzelte Leerstände sind in der Regel kurzfristig und wurden überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten verursacht.

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Als Risikofeld mit Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erscheint uns derzeit der Anstieg an Mietausfällen am wahrscheinlichsten.

Die Liquiditätsslage ist zufriedenstellend, Engpässe sind nicht zu erwarten.

Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Forderungsausfälle sind die Ausnahme und sind meist der Privatsolvenz geschuldet.

Eine ausgewogene, nachhaltige und auf Sicherheit ausgerichtete Finanzierung ist für unsere Genossenschaft von hoher Bedeutung. Das Unternehmen finanziert sich über Bankkredite mit regionalen bzw. in Baden-Württemberg ansässigen Banken, zu denen langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung gegen finanzielle Risiken jeder Art; es wird eine konservative Risikopolitik verfolgt. Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Bankverbindlichkeiten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten, insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt in der Regel 10 Jahre. Die Genossenschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung unter Vermeidung von Klumpenrisiken aus.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Soweit möglich, werden fällige Darlehen zurückbezahlt. Derivative Finanzinstrumente waren bislang nicht erforderlich und sind auch nicht beabsichtigt. Die Zusammenarbeit mit einer Vielzahl von Banken, zu denen eine langjährige Geschäftsbeziehung bestehen sowie eine aktive Finanzkommunikation gewährleisten dem Unternehmen Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen.

Die Absicherung des Liquiditätsbedarfes und die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit erfolgt planmäßig. Aktuelle Änderungen werden laufend berücksichtigt.

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegen-

zuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt negativer Ergebniseinflüsse sieht die Unternehmensleitung dennoch das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft als begrenzt. Trotz der hohen Unsicherheit aufgrund des aktuellen Kriegsgeschehens sind gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft aktuell nicht erkennbar.



Prognosebericht

Die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen wird auch weiterhin vorrangiges Ziel der Genossenschaft sein.

Neben den internationalen Konjunkturrisiken wie neuen Infektionswellen, länger andauernden Verwerfungen in den globalen Lieferketten, höheren Inflationserwartungen oder eine Belastung von Chinas Wirtschaftsaktivität aufgrund einer Immobilienkrise sind die heimischen Risiken ebenfalls weitestgehend pandemiebedingt.

Die im Februar 2022 begonnenen kriegesischen Auseinandersetzungen in der Ukraine haben die schwierigen Rahmenbedingungen weiter verschärft.

Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und einer Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu zusätzlichen Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und dem-

zufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Nach den Planungen des Vorstandes kann auch für die Jahre 2022 und 2023 davon ausgegangen werden, dass aus den wesentlichen Leistungsbereichen Deckungsüberschüsse erwirtschaftet werden können.

Die Genossenschaft wird unverändert in der Lage sein, ihre satzungsmäßigen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen.

Schlussbemerkungen

Die gute Arbeit und die Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres waren nur möglich durch die Hilfe und Unterstützung zahlreicher Persönlichkeiten und Institutionen, denen wir Dank sagen möchten. Der Dank des Vorstandes gilt insbesondere den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Unseren Mitgliedern, Kunden und Geschäftsfreunden danken wir für die große

Unterstützung sowie für das uns erwiesene Vertrauen und Wohlwollen. Wir werden uns auch in Zukunft bemühen, ein zuverlässiger Partner rund ums Wohnen zu sein.

Besonderer Dank und Anerkennung gelten unseren Mitarbeitern, die ihre hohe fachliche Kompetenz und ihr großes Engagement voll in den Dienst für unsere Genossenschaft gestellt haben.

Müllheim, 30.05.2022

Der Vorstand:

Klaus Schulte

Birgit Kerschowski



Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.479,48	7.149,67
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	65.906.680,87	61.010.521,61
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	445.805,17	481.046,39
3. Grundstücke ohne Bauten	747.663,75	1.044.675,89
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	196.187,79	204.817,68
5. Anlagen im Bau	1.801.725,66	3.573.412,49
6. Bauvorbereitungskosten	49.396,56	90.004,28
	69.147.459,80	66.404.478,34
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	820,00	820,00
Summe Anlagevermögen	69.152.759,28	66.412.448,01
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.275.354,77	2.013.118,79
2. Andere Vorräte	391.473,05	311.869,28
	2.666.827,82	2.324.988,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	10.039,59	10.267,82
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.005,92	2.115,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	413.974,94	384.850,96
	433.020,45	397.234,62
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.033.197,89	2.461.311,80
Summe Umlaufvermögen	5.133.046,16	5.183.534,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.577,46	2.492,17
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	2.577,46	2.492,17
Bilanzsumme	74.288.382,90	71.598.474,67

Passiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	71.678,29	63.630,00
2. Der verbleibenden Mitglieder	1.365.071,80	1.351.910,09
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
- davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	2021 10.569,91 2020 11.619,91	
	1.436.750,09	1.415.540,09
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	6.000.000,00	5.600.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2021 400.000,00 2020 400.000,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	6.400.000,00	6.000.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2021 400.000,00 2020 400.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen	39.300.000,00	36.700.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2021 2.600.000,00 2020 2.500.000,00	
	51.700.000,00	48.300.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	78.414,52	35.538,09
2. Jahresüberschuss	3.370.865,80	3.342.876,43
3. Einstellungen in die Rücklagen	3.400.000,00	3.300.000,00
	49.280,32	78.414,52
Summe Eigenkapital	53.186.030,41	49.793.954,61
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.160.378,00	1.590.565,00
2. Steuerrückstellungen	29.600,00	6.700,00
3. Sonstige Rückstellungen	298.047,10	434.297,10
	2.488.025,10	2.031.562,10
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.014.254,70	15.907.424,27
2. Erhaltene Anzahlungen	2.504.446,34	2.402.996,87
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.514,22	62.406,63
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.320,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	668.704,12	1.022.469,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten	87.705,49	82.005,76
- davon aus Steuern	2021 5.674,81 2020 2.521,29	
Summe Verbindlichkeiten	18.337.944,87	19.477.302,97
D. Rechnungsabgrenzungsposten	276.382,52	295.654,99
Bilanzsumme	74.288.382,90	71.598.474,67



Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.157.164,24	10.683.333,03
b) aus Betreuungstätigkeit	7.568,00	7.568,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.580,97	12.275,83
	11.177.313,21	10.703.716,86
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	262.235,98	97.935,37
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	180.575,41	186.204,11
4. Sonstige betriebliche Erträge	649.539,35	517.745,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.378.973,63	3.005.856,20
	3.378.973,63	3.005.856,20
6. Rohergebnis	8.890.690,32	8.499.205,95
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.374.000,44	1.277.790,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	879.876,81	695.293,40
- davon für Altersversorgung 2021 622.671,57 2020 459.771,83	2.253.877,25	1.973.084,07
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.920.450,27	1.877.808,82
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	374.455,15	362.136,80
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	53,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	407,21	538,26
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	231.941,58	237.570,29
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	518.957,03	490.284,77
14. Ergebnis nach Steuern	3.591.469,25	3.558.859,46
15. Sonstige Steuern	220.603,45	215.983,03
16. Jahresüberschuss	3.370.865,80	3.342.876,43
17. Gewinnvortrag	78.414,52	35.538,09
18. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	3.400.000,00	3.300.000,00
Bilanzgewinn	49.280,32	78.414,52



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MARKGRÄFLERLAND eG



SIEDLUNGSWERK
BADEN e.V.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg

Impressum

Herausgeber:
Baugenossenschaft
Familienheim Markgräflerland eG
Werderstr. 19 · 79379 Müllheim

Tel. 0 76 31 / 18 13-0
Fax 0 76 31 / 1 57 23

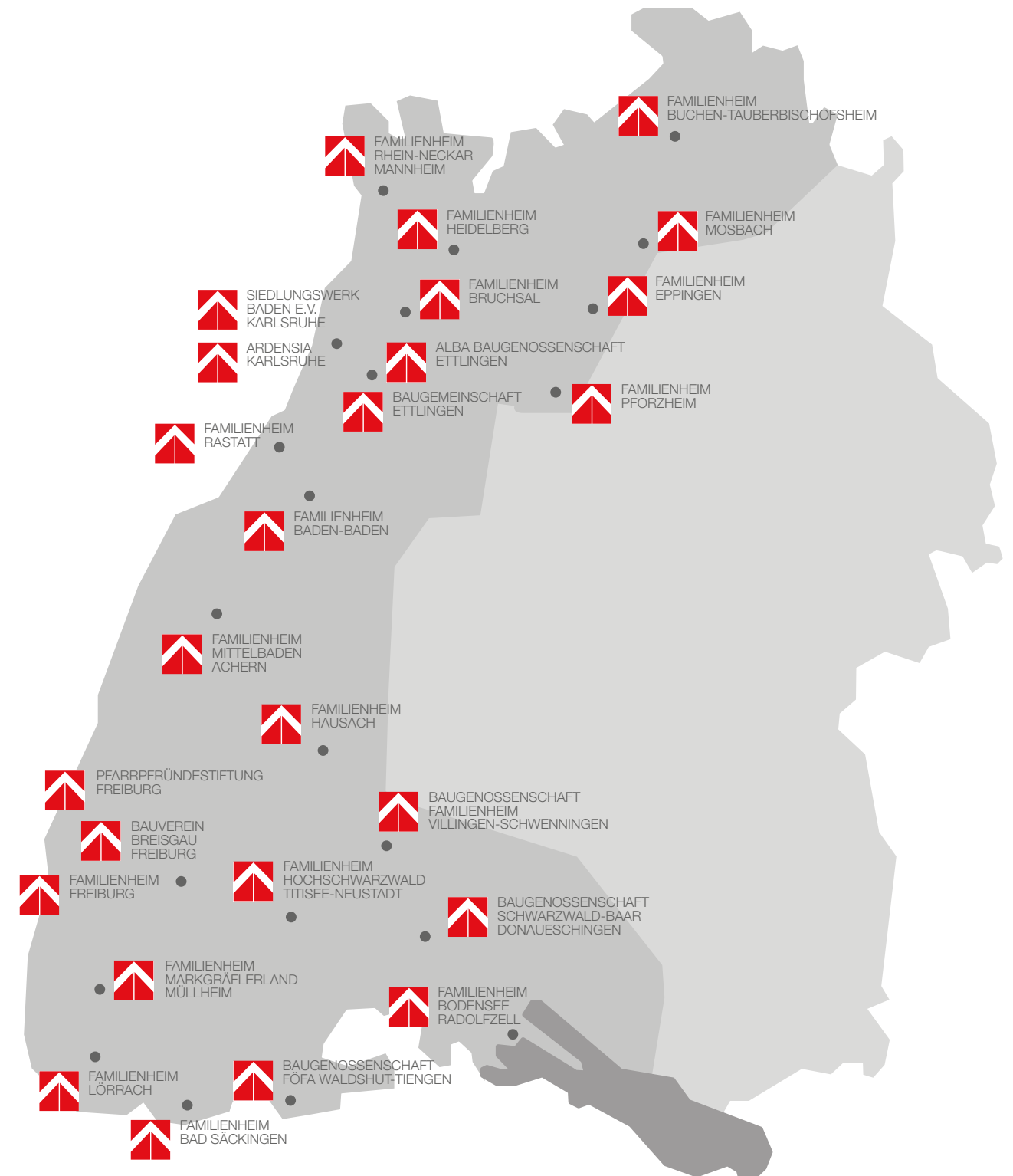
info@bg-mgl.de
www.bg-mgl.de

Fotos:
Baugenossenschaft
Familienheim Markgräflerland eG

Bernhard Strauss

Gestaltung:
Xmind CROSS MEDIA & ACTIVE MARKETING
Singen
www.x-mind.de

Produktion:
Druckerei Schmidt





BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MARKGRÄFLERLAND eG

Kennen Sie schon unser neues Bauvorhaben?

Hildegard-von-Bingen Straße 16, Bad Krozingen

- 22 Mietwohnungen
- 1.890 m² Wohnfläche
- 38 Stellplätze, davon 36 Tiefgaragenstellplätze





BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MARKGRÄFLERLAND eG

Jahresabschluss 2021

Bilanz zum 31.12.2021

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01. bis 31.12.2021

Anhang zum Jahresabschluss

Lagebericht



Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.479,48	7.149,67
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	65.906.680,87	61.010.521,61
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	445.805,17	481.046,39
3. Grundstücke ohne Bauten	747.663,75	1.044.675,89
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	196.187,79	204.817,68
5. Anlagen im Bau	1.801.725,66	3.573.412,49
6. Bauvorbereitungskosten	49.396,56	90.004,28
	69.147.459,80	66.404.478,34
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	820,00	820,00
Summe Anlagevermögen	69.152.759,28	66.412.448,01
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.275.354,77	2.013.118,79
2. Andere Vorräte	391.473,05	311.869,28
	2.666.827,82	2.324.988,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	10.039,59	10.267,82
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.005,92	2.115,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	413.974,94	384.850,96
	433.020,45	397.234,62
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.033.197,89	2.461.311,80
Summe Umlaufvermögen	5.133.046,16	5.183.534,49
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.577,46	2.492,17
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	2.577,46	2.492,17
Bilanzsumme	74.288.382,90	71.598.474,67

Passiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	71.678,29	63.630,00
2. Der verbleibenden Mitglieder	1.365.071,80	1.351.910,09
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen - davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	0,00 10.569,91 11.619,91	0,00
	1.436.750,09	1.415.540,09
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	6.000.000,00 400.000,00 400.000,00	5.600.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	6.000.000,00 400.000,00 400.000,00	6.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen - davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	39.300.000,00 2.600.000,00 2.500.000,00	36.700.000,00
	51.700.000,00	48.300.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	78.414,52	35.538,09
2. Jahresüberschuss	3.370.865,80	3.342.876,43
3. Einstellungen in die Rücklagen	3.400.000,00	3.300.000,00
	49.280,32	78.414,52
Summe Eigenkapital	53.186.030,41	49.793.954,61
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.160.378,00	1.590.565,00
2. Steuerrückstellungen	29.600,00	6.700,00
3. Sonstige Rückstellungen	298.047,10	434.297,10
	2.488.025,10	2.031.562,10
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.014.254,70	15.907.424,27
2. Erhaltene Anzahlungen	2.504.446,34	2.402.996,87
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.514,22	62.406,63
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.320,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	668.704,12	1.022.469,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern	87.705,49 5.674,81 2.521,29	82.005,76
Summe Verbindlichkeiten	18.337.944,87	19.477.302,97
D. Rechnungsabgrenzungsposten	276.382,52	295.654,99
Bilanzsumme	74.288.382,90	71.598.474,67



Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.157.164,24	10.683.333,03
b) aus Betreuungstätigkeit	7.568,00	7.568,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.580,97	12.275,83
	11.177.313,21	10.703.716,86
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	262.235,98	97.935,37
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	180.575,41	186.204,11
4. Sonstige betriebliche Erträge	649.539,35	517.745,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.378.973,63	3.005.856,20
	3.378.973,63	3.005.856,20
6. Rohergebnis	8.890.690,32	8.499.205,95
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.374.000,44	1.277.790,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	879.876,81	695.293,40
- davon für Altersversorgung 2021 622.671,57 2020 459.771,83	2.253.877,25	1.973.084,07
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.920.450,27	1.877.808,82
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	374.455,15	362.136,80
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	53,00	0,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	407,21	538,26
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	231.941,58	237.570,29
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	518.957,03	490.284,77
14. Ergebnis nach Steuern	3.591.469,25	3.558.859,46
15. Sonstige Steuern	220.603,45	215.983,03
16. Jahresüberschuss	3.370.865,80	3.342.876,43
17. Gewinnvortrag	78.414,52	35.538,09
18. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	3.400.000,00	3.300.000,00
Bilanzgewinn	49.280,32	78.414,52

der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG mit dem Sitz in Müllheim/Baden, eingetragen beim Genossenschaftsregister Freiburg unter der Nummer GnR 300044

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 ff. und §§ 264 ff.), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der jeweils gültigen Fassung. Das Gliederungsschema der Bilanz ist um die Posten Andere Finanzanlagen, Verbindlichkeiten aus Vermietung sowie Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit erweitert.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren angewandt.

Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Von den großenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a, 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert fortgeführt.

Aktivposten

Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaf-

fungskosten. Sie wurden planmäßig mit einem Abschreibungssatz von 33,3 v.H. linear abgeschrieben.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie - für Zugänge bis Ende 2009 - unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB a. F. bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Herstellungskosten der Sachanlagen beinhalten Fremdkosten sowie auch anteilige eigene Leistungen.

Die Bewertung der Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten wurde nach der voraussichtlichen Restnutzungsdauer vorgenommen, wobei durch den Übergang in die Steuerpflicht zum 01.01.1991 die Nutzungsdauer der Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten insbesondere nach den steuerrechtlichen Vorschriften bemessen wurde. Bei der Bemessung der Abschreibungen ab 1991 wurde eine Restnutzungsdauer von 50-66,3 Jahren zugrunde gelegt.

Die Abschreibungen auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden ebenfalls den steuerlichen Grundsätzen angepasst und betragen zwischen 2,5 v. H. und 5,0 v.H. der Herstellkosten.

Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer nach Modernisierung ab 2008 auf bis zu 40 Jahre festgesetzt.

Die Abschreibungen bei den anderen Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen planmäßig mit Abschreibungssätzen zwischen 4,35 v. H. und 33,33 v.H. der Anschaffungskosten.



Anhang zum Jahresabschluss

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Umlaufvermögen

• Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich anteiliger Gemeinkosten des Regiebetriebs. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

• Andere Vorräte

Der Bestand an Heizmaterial, Bodenbelägen sowie anderen Reparaturmaterialien ist zu Einstandspreisen bewertet.

• Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag bewertet. Erkennbare Risiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

• Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Passivposten

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem PUC-Verfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen (1,5% bzw. 2,0 %) errechnet. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% angesetzt. 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 1,87 % (Stand Monatsende Dezember 2021, Restlaufzeit 15 Jahre).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Im Posten unfertige Leistungen sind T€ 2.275 (Vorjahr T€ 2.013) noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich anteiliger Gemeinkosten des Regiebetriebs in Höhe von T€ 20 (Vorjahr T€ 15) angesetzt.

Bis auf sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 135 (Vorjahr T€ 127) haben sämtliche Forderungen Restlaufzeiten von unter einem Jahr.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt € 239.679. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die Entwicklung der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (Anlage I) ist aus der beigefügten Aufstellung zu ersehen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten eigene Architektenleistungen für Neubauten.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Buchgewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens in Höhe von T€ 401 (Vorjahr T€ 423) sowie Versicherungsentschädigungen aus im Wesentlichen einem Versicherungsfall in Höhe von insgesamt T€ 128,2 (Vorjahr T€ 19,7) enthalten.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen enthalten notwendige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten und Grundstücke ohne Bauten in Höhe von T€ 76.

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich für die Zinsen und ähnliche Aufwendungen folgender Zinsaufwand:

- Geschäftsjahr: € 39.658,00
- Vorjahr: € 35.760,00

D. Sonstige Angaben

Beschäftigte

Im Berichtsjahr wurden gemäß § 267 Abs. 5 HGB durchschnittlich beschäftigt

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	10	3
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	5	0
Gesamt	18	3

Die Aufsichtsratsvergütungen im Geschäftsjahr 2021 betrugen € 10.000,00.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01. Januar 2021	2.170	6.489
Zugang	110	434
Abgang	97	356
Stand 31. Dezember 2021	2.183	6.567

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 13.161,71 erhöht.

Finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage nicht von untergeordneter Bedeutung sind:

- Verpflichtungen laufende Bauvorhaben € 4.530.000,00
- Verpflichtung aus Erbbaurechtsverträgen € 257.000,00

Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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



Anhang zum Jahresabschluss

Vorstand	Amt im Vorstand
Klaus Schulte	Vorsitzender
Birgit Kerschowski	
Aufsichtsrat	Amt im Aufsichtsrat
Fritz Deutschmann	Aufsichtsratsvorsitzender bis 07.10.2021
Waltraud Kannen	Vorsitzende ab 07.10.2021
Norbert Luginsland	stv. ARV bis 07.10.2021
Tanja Bregenhorn	stv. ARV bis 07.10.2021
Mathias Segeritz	Schriftführer
Prof. Dr. Rudi Grunau	
Christian Thomann	
Dr. Christian Renkert	ab 07.10.2021
Dr. Philipp Menny	ab 07.10.2021

Nachtragsbericht

Die Bekämpfung der Pandemie und die 2022 begonnene kriegerische Auseinandersetzung in der Ukraine führen zu neuen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen in Deutschland. Hieraus können sich auch schon kurzfristig negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft ergeben.

Quantitative Angaben zum Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.

Müllheim, den 30.05.2022

Der Vorstand:

Klaus Schulte Birgit Kerschowski

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2021

Anlage I

Die Angaben nach § 285 Nr. 1 und 2 HGB zu den Verbindlichkeiten ergeben sich aus folgender Übersicht:

Alle Angaben in Euro	Gesamt *	Restlaufzeit bis zu einem Jahr	Restlaufzeit zwischen einem und 5 Jahren	Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren	Gesicherte Beträge	Art und Form der Sicherheiten**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.014.254,70 (15.907.424,27)	757.038,31 (840.138,24)	2.917.090,09 (2.841.880,29)	11.340.126,30 (12.225.405,74)	15.014.254,70 (15.907.424,27)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.504.446,34 (2.402.996,87)	2.504.446,34 (2.402.996,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.514,22 (62.406,63)	61.514,22 (62.406,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.320,00 (0,00)	1.320,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	668.704,12 (1.022.469,44)	552.201,17 (836.970,88)	116.502,95 (185.498,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	87.705,49 (82.005,76)	87.705,49 (82.005,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gesamt:	18.337.944,87 (19.477.302,97)	3.964.225,53 (4.224.518,38)	3.033.593,04 (3.027.378,85)	11.340.126,30 (12.225.405,74)	15.014.254,70 (15.907.424,27)	

* Beträge in Klammern sind Vorjahreszahlen
** GPR = Grundpfandrecht





A. Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland ist eine eingetragene Genossenschaft. Sie wurde am 18.12.1949 gegründet und unter der Nr. GnR300044 beim Amtsgericht Freiburg i.Br. eingetragen. Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Müllheim (Baden). Geschäftsgebiet ist das Markgräflerland.

Zweck der Genossenschaft ist, dauerhaft bezahlbaren und gleichzeitig qualitativ hochwertigen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Dafür investiert die Genossenschaft seit Jahren hohe Summen in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Objekte. Strategisch zielt die Geschäftstätigkeit zudem auf die laufende Durchführung von Neubaumaßnahmen.

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch 2021 wurde die wirtschaftliche Entwicklung weltweit durch die Covid 19 Pandemie beeinflusst. Die deutsche Wirtschaft hat sich trotz andauernder Pandemie und Lieferengpässen erholt. Die andauernde vierte Infektionswelle und die Material- und Lieferengpässe haben im Schlussquartal 2021 den Aufholprozess jedoch deutlich gebremst. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamts (Destatis) hat das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt im Jahr 2021 um 2,7 % zum Vorjahr zugenommen. Baden-Württembergs Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist 2021 nach aktuellem Berechnungsstand um 3,4 % gestiegen.

Trotz der Corona Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Auf dem Arbeitsmarkt

setzte im Sommer eine spürbare Erholung ein. Laut Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 0,8 Prozentpunkte auf 5,1 % gesunken. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren.

Im vergangenen Jahr haben in Deutschland trotz der weiterhin andauernden pandemischen Lage so wenige Unternehmen einen Insolvenzantrag gestellt wie lange nicht. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf Sonderregelungen wie die coronabedingte Aussetzung der Insolvenzantragspflicht zurückzuführen. Im Jahr 2021 meldeten die deutschen Amtsgerichte 13.993 Unternehmensinsolvenzen. Das waren 11,7 % weniger als im Jahr 2020. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen sank damit auf den niedrigsten Stand seit Einführung der Insolvenzordnung im Jahr 1999. Die Zahl der Verbraucherinsolvenzen war im Jahr 2021 mit 79.620 Fällen um 90,7 % höher als im Jahr 2020. Der starke Anstieg steht im Zusammenhang mit einem Gesetz zur schrittweisen Verkürzung von Restschuldbefreiungsverfahren von sechs auf drei Jahren.

Die Ausgaben des öffentlichen Gesamthaushalts sind im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um 5 % auf 1.762,4 Mrd. € gestiegen. Gleichzeitig stiegen die Einnahmen etwas stärker als die Ausgaben um 9,4 % auf 1.629,3 Mrd. €. Das kassenmäßige Finanzierungsdefizit beträgt im Jahr 2021 133,2 Mrd. € im Vergleich zu 189,2 Mrd. € im Vorjahr. Das Finanzierungsdefizit erklärt sich zum größten Teil aus dem Finanzierungsdefizit des Bundes, das im Zusammenhang mit den Kosten der Corona Pandemie nochmals leicht gestiegen ist.

Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamts lag die Inflationsrate im Jahreschnitt 2021 bei 3,1 %. Die Energieprodukte verteuerten sich 2021 gegenüber dem

Lagebericht 2021

Vorjahr deutlich um 10,4 %, nach einem Rückgang um 4,8 % im Jahr 2020. Für die Verbraucherinnen und Verbraucher spürbare Preiserhöhungen gab es 2021 bei leichtem Heizöl (+41,8 %) und bei Kraftstoffen (+22,6 %). Auch die Preise für andere Haushaltsenergie wie Erdgas (+4,7 %) und Strom (+1,4 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Preise im Jahr 2020 wirkte sich die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe hier preiserhöhend aus. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2021 bei +2,3 % gelegen. In Baden-Württemberg haben sich die Verbraucherpreise 2021 durchschnittlich um 3,0 % erhöht (2020: 0,7 %). Der Anstieg des Teilpreisindexes „Wohnen“ ist mit 1,7 % in Baden-Württemberg höher ausgefallen.

Die Europäische Zentralbank (EZB) führte bis zuletzt ihren expansiven geldpolitischen Kurs fort und die Leitzinsen sind mit 0 % für den Hauptrefinanzierungssatz unverändert.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamts (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt und damit etwa so viele wie Ende 2020 und Ende 2019. Die Ursache für die stagnierende Bevölkerungszahl war 2021 die gestiegene Sterbefallzahl, die deutlich höher war als die Zahl der Geborenen. Die Lücke zwischen den Geburten und Sterbefällen konnte allerdings durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden. 2020 war die Nettozuwanderung noch gesunken.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2021 mit 11.123.393 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2020: 11.111.496 Einwohner). Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,37 Mio. Personen anwachsen.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt auch im Jahr 2021 grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Nun hat die Entwicklung zu mehr Homeoffice während der Pandemie auch die Nachfrage nach Wohnraum auf dem Land zusätzlich angekurbelt.

Für 2021 ist die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland im Vergleich zu 2020 um 3,3 % auf rd. 380.900 Baugenehmigungen angestiegen. Mehr genehmigte Wohnungen in einem Jahr hatte es zuletzt 1999 mit rd. 437.000 Wohnungen gegeben. In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2021 Baugenehmigungen für 54.697 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt. Das waren 4.746 Wohnungen oder rund 10 % mehr als 2020 mit 49.951 genehmigten Wohnungen.

Für das Jahr 2021 haben sich die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in Baden-Württemberg deutlich erhöht. So sind die Baupreise im 4. Quartal 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal angestiegen.

Regionale Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt im Markgräflerland ist durch eine hohe Nachfrage im Mietwohnungsbereich gekennzeichnet. Die weiterhin hohen Mietpreise in den Oberzentren Freiburg und Lörrach führen auch im Umland zu einer verstärkten Nachfrage nach günstigem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen. Diese hohe Nachfrage, bei gleichzeitig begrenztem Angebot an Mietwohnungen, führt in Verbindung mit den steigenden Baupreisen auch im Markgräflerland zu einem Mangel an Wohnraum und einem überproportionalen Anstieg der Mietpreise. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen ist der Neubau von preiswertem und bedarfsgerechten Wohnraum weiterhin dringend notwendig. Die Genossenschaft ist der größte Anbieter von Mietwohnungen im Markgräflerland.



II. Geschäftsverlauf

Unser preisgünstiges und qualitatives Geschäftsmodell ist Grundlage für eine auch im Pandemiejahr 2021 positive Geschäftsentwicklung. Trotz der anhaltenden Corona-Pandemie war das Jahr 2021 für unsere Genossenschaft ein erfolgreiches Jahr. Insgesamt ergaben sich durch die Corona-Pandemie keine bedeutsamen Auswirkungen auf die Unternehmensstrategie sowie keine bedeutsamen Auswirkungen auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Genossenschaft.

Im Rahmen unseres Neubauprogramms hat die Genossenschaft im Herbst 2019 auf einem Grundstück in Staufen, Schwarzwaldstraße 1 mit dem Bau einer neuen Wohnanlage mit insgesamt 24 Mietwohnungen begonnen. Der Abschluss der Baumaßnahme ist mit dem Bezug der Wohnungen im Herbst 2021 erfolgt. Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf rd. 5,5 Mio. €.

Die im Frühjahr 2021 begonnene Neubaumaßnahme in Bad Krozingen, Hildegard von Bingen Straße 16 wird voraussichtlich im Winter 2022/2023 fertiggestellt. Insgesamt werden in dem Mehrfamilienhaus 22 Wohneinheiten entstehen. Die geschätzten Baukosten für den Neubau betragen rd. 5,6 Mio. €.

Bedingt durch das Pandemiegeschehen und die daraus resultierenden gesellschaftlichen Konsequenzen wurde die für das Jahr 2020 geplante Modernisierungsmaßnahme im Grißheimer Weg 28 in Heitersheim (12 Wohneinheiten) verschoben. Diese Modernisierung wurde 2021 nachgeholt. Zusätzlich wurde das Objekt im Grißheimer Weg 26, Heitersheim (12 Wohneinheiten) umfassend modernisiert.

Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbestandes Mittel in Höhe von rd. 2,2 Mio. € aufgewendet.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 2 Wohnungen, 3 Garagen sowie 3 Stellplätze aus dem Streubesitz verkauft.

Das Vermietungsgeschäft verlief für unsere Genossenschaft positiv. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin groß. Im Geschäftsjahr 2021 beobachteten wir eine stabile Nachfrage für unsere Mietwohnungen. Auf Grund des feststellbaren Nachfrageüberhangs nach Mietwohnungen ergeben sich Wartezeiten für Mietinteressenten. Strukturelle Leerstände unserer Mietwohnungen sind derzeit nicht feststellbar. Leerstände resultieren hauptsächlich aus notwendigen Renovierungsarbeiten bei Wohnungswechsel.

Die Erlösschmälerungen im Jahr 2021 beliefen sich auf 71.835,59 €, dies entspricht rd. 0,8 % der Sollmieten. Im Berichtsjahr fanden 105 Mieterwechsel statt. Die Fluktuation der Mietwohnungen beträgt somit ca. 7,6 %. Die Durchschnittsmiete in unserer Genossenschaft betrug im Jahr 2021 6,81 € je m² monatlich.

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete eigene Wohnungsbestand umfasste zum Bilanz-Stichtag 1.367 Wohnungen, 733 Garagen sowie 9 gewerbliche Einheiten.

In der Mietfremdverwaltung bewirtschafteten wir 30 Wohneinheiten sowie 20 Garagen und Stellplätze.

Unsere Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2021 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Die Geschäftsführung der Baugenossenschaft ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Die erzielten Gewinne dienen vor allem der Finanzierung der notwendigen Bestandserhaltung unserer Miethäuser und werden umgehend investiert. Soweit dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, werden im Interesse der Bestandsverjüngung außerdem Neubaumaßnahmen durchgeführt.

Lagebericht

III. Lage

Vermögenslage

Das Geschäftsjahr 2021 ist maßgeblich von den hohen Investitionen in das Anlagevermögen geprägt. Der Anteil des Anlagevermögens beträgt 93,1 % der Bilanzsumme. Die unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 262 gestiegen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um T€ 36 gestiegen. Stichtagsgemäß reduzierte sich der Bestand an flüssigen Mitteln um T€ 428 auf T€ 2.033. Das Bilanzvolumen hat sich insgesamt um rd. 4 % erhöht und liegt nunmehr bei 74,3 Mio. €.

Das Eigenkapital hat sich insbesondere auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 49,8 Mio. € auf 53,2 Mio. € erhöht. In Relation zur Bilanzsumme ergibt sich eine Verbesserung der Eigenkapitalquote von 69,5 % auf 71,6 %. Die Rückstellungen haben sich um T€ 456 erhöht. Die Schulden aus Dauerfinanzierung sind um T€ 893 gesunken. Im Branchenvergleich ist unsere Eigenkapitalquote und -ausstattung als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 4.751,2, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -T€ 4.114,1 und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von -T€ 1.065,2 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 428.

Der zum 31.12.2021 verbleibende Finanzmittelbestand beträgt T€ 2.033, die Liquidität zum Bilanzstichtag ist damit gegeben.

Am Abschlussstichtag bestehen für laufende Neubau- und Sanierungsvorhaben finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. T€ 4.530.

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG war auch im Berichtsjahr 2021 geordnet und entwickelte

sich planmäßig. Liquide Mittel standen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Im Wesentlichen ergeben sich diese aus nicht valuierten Grundschulden.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.371 (VJ: T€ 3.343) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Für das Geschäftsjahr 2021 haben sich die Mieterlöse hauptsächlich aufgrund der ganzjährigen Auswirkung des Neubezugs aus dem Vorjahr in der Petit-Landau-Str. 22, Bad Bellingen sowie aufgrund des Neubezugs (Oktober 2021) in der Schwarzwaldstraße 1 in Staufen erhöht. Insgesamt sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 474 von T€ 10.683 auf T€ 11.157 gewachsen.

Die Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr belaufen sich insgesamt auf T€ 1.156 (VJ: T€ 1.019).

Die personellen Verwaltungsaufwendungen haben sich vor allem aufgrund von gestiegenen Aufwendungen für Altersversorgung gegenüber dem Vorjahr um T€ 281 auf T€ 2.254 erhöht.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind im Geschäftsjahr um T€ 43 auf T€ 1.920 gestiegen.

Aus dem Jahresüberschuss sind 3,4 Mio. € in die Rücklagen eingestellt worden. Über die verbindliche Zuführung entscheidet die Mitgliederversammlung. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zufrieden stellend.

Die Geschäftsführung der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.



Lagebericht

IV. Entwicklung der wesentlichen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen

Folgende wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren werden von der Genossenschaft für die Unternehmenssteuerung herangezogen:

			2020	2021
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	69,5	71,6
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	92,8	93,1
Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$	%	0,7	0,8
Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten + abgerechnete Umlagen}}$	%	0,1	0,1
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Einheiten am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	0,4	0,5
Gebäudeerhaltungs-Koeffizient/m ² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	10,18	21,06
Zinsquote	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz.+ Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	2,4	2,2

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen wird auch weiterhin vorrangiges Ziel der Genossenschaft sein.

Neben den internationalen Konjunkturrisiken wie neuen Infektionswellen, länger andauernden Verwerfungen in den globalen Lieferketten, höheren Inflationserwartungen oder eine Belastung von Chinas Wirtschaftsaktivität aufgrund einer Immobilienkrise sind die heimischen Risiken ebenfalls weitestgehend pandemiebedingt.

Die im Februar 2022 begonnen kriegsrischen Auseinandersetzungen in der Ukraine haben die schwierigen Rahmenbedingungen weiter verschärft. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu zusätzlichen Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit

dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauf folgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Weitere Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere bei nicht zu erwarteten bzw. geplanten Instandhaltungsaufwendungen. Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden monatliche Soll/Ist-Vergleiche bezüglich dieses Wertes durchgeführt und analysiert.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnet die Geschäftsleitung damit, dass sich die finanziellen Leistungsindikatoren im Wesentlichen auf dem Vorjahresniveau befinden werden. Nach den Planungen des Vorstandes kann auch für die Jahre 2022 und 2023 davon ausgegangen werden, dass aus den wesentlichen Leistungsbereichen Deckungsüberschüsse erwirtschaftet werden können.

Insbesondere rechnet die Genossenschaft aufgrund von Erstbezügen in den Neubauten mit spürbaren Mietzuwächsen von mehr als T€ 200 jährlich. Bedingt durch das Kriegsgeschehen und die daraus resultierenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Konsequenzen wird es möglicherweise zu einem Anstieg der Mietforderungen kommen.

Auf Basis der aktuellen Unternehmenssteuerung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2022 ein positives Jahresergebnis von rd. T€ 3.400. Die Genossenschaft wird unverändert in der Lage sein, ihre satzungsmäßigen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen.

II. Chancen der künftigen Entwicklung

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2022 und 2023 stehen wir aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der Nachfrage am Immobilienmarkt positiv gegenüber. Unsere auf Wachstum ausgerichtete Geschäftspolitik berücksichtigt die Chancen und Möglichkeiten eines wachsenden Marktes.

Die Prognosen, die sich auf die Entwicklung der Genossenschaft für die nächsten Jahre beziehen, stellen unsere Einschätzung der wahrscheinlichsten künftigen Entwicklung, auf Basis der uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts zur Verfügung stehenden Informationen, dar. Da Prognosen mit Unsicherheiten behaftet sind bzw. sich durch Veränderungen der zugrunde gelegten Annahmen als unzutreffend erweisen können, weisen wir darauf hin, dass die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen können.

III. Risiken der künftigen Entwicklung

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit ver-



schlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen kommen.

Aufgrund der gesetzgeberischen Initiativen im Bereich der Energieeinsparung sowie des demografischen Wandels muss in den nächsten Jahren – wie schon bisher – erheblich in den Bestand investiert werden. Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen Segment – ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Die grundlegenden Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde gesellschaftliche Strukturen, z.B. durch Zuwanderung und eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem eine steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Anzahl von Beziehern staatlicher Unterstützung sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Durch langfristig erhebliche Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung wird das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktposition verfügen.

Neben den gesetzlichen Vorgaben im Bereich der Energiewende gibt es Risiken aus möglichen Änderungen in den gesetzlichen Rahmenbedingungen, die Einfluss auf unsere Geschäftstätigkeit haben. So können Än-

derungen in den steuerlichen Vorschriften zu einer höheren laufenden Steuerbelastung führen. Weiterhin können Änderungen in der Umlagefähigkeit von Betriebs- und Nebenkosten einen höheren Aufwand in der Immobilienbewirtschaftung zur Folge haben.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Genossenschaft nicht – geringe, kurzfristige Leerstände sind überwiegend durch Wohnungswechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten verursacht.

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Als Risikofeld mit Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erscheint uns derzeit der Anstieg an Mietausfällen am wahrscheinlichsten.

Die Liquiditätslage ist zufriedenstellend, Engpässe sind nicht zu erwarten.

Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Forderungsausfälle sind die Ausnahme und meist der Privatinsolvenz geschuldet.

Eine ausgewogene, nachhaltige und auf Sicherheit ausgerichtete Finanzierung ist für unsere Genossenschaft von hoher Bedeutung. Das Unternehmen finanziert sich über Bankkredite mit regionalen bzw. in Baden-Württemberg ansässigen Banken, zu denen langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen. Ziel des Finanz- und Risikomanagements ist die Sicherung gegen finanzielle Risiken jeder Art; es wird eine konservative Risikopolitik verfolgt. Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Bankverbindlichkeiten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten, insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Die Zinsbindung der Bankverbindlichkeiten beträgt in der Regel 10 Jahre. Die Genossenschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung unter Vermeidung von Klumpenrisiken aus.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Soweit möglich, werden fällige Darlehen zurückbezahlt. Derivative Finanzinstrumente waren bislang nicht erforderlich und sind auch nicht beabsichtigt. Die Zusammenarbeit mit einer Vielzahl von Banken, zu denen eine langjährige Geschäftsbeziehung bestehen sowie eine aktive Finanzkommunikation gewährleisten dem Unternehmen Kontinuität und Unabhängigkeit bei Finanzierungen.

Die Absicherung des Liquiditätsbedarfes und die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit erfolgten planmäßig. Aktuelle Änderungen werden laufend berücksichtigt.

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren oder von Systemen können für die Genossenschaft Risiken entstehen. Zur Begrenzung dieser Risiken hat die Genossenschaft Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherung, Compliance und Vertretungsregelungen sowie das interne Kontrollsystem betreffen. Bei Bedarf werden je nach Risiko weitere Steuerungsmaßnahmen ergriffen. Die internen Prozesse unterliegen hierbei einer ständigen Kontrolle und Verbesserung.

Mit der laufenden Überwachung unserer vertraglichen Verpflichtungen und der Einbindung von Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten sollen darüber hinaus etwaige Rechtsrisiken minimiert werden.

Das Risikomanagement der Genossenschaft ist ein laufender Prozess, der Risikopositionen erfasst und Risikoänderungen identifiziert sowie quantifiziert. Hieraus abgeleitet werden im Bedarfsfall geeignete Gegenmaßnahmen definiert. Dies ermöglicht es uns, den Risiken frühzeitig entgegenzuwirken und die uns bietenden Chancen zu nutzen.

In der mittel- bis langfristigen Gesamtperspektive kann grundsätzlich ein Risiko aus im Vergleich zu den steigenden Kosten für Neubau, Sanierung und Instandhaltung nicht äquivalent steigenden Erlösen entstehen.

Unter Würdigung aller Einzelrisiken und einem möglichen kumulierten Effekt negativer Ergebniseinflüsse sieht die Unternehmensleitung dennoch das gegenwärtige Gesamtrisiko der Genossenschaft als begrenzt. Trotz der hohen Unsicherheit aufgrund des aktuellen Kriegsgeschehens in der Ukraine sind gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft aktuell nicht erkennbar.

Müllheim, 30.05.2022

Der Vorstand:

Klaus Schulte

Birgit Kerschowski

