











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	20
Instandhaltung und Modernisierung von Mietwohnungen	22
Vermietung von Wohnungen	24
Bestandbewirtschaftung und Mietfremdverwaltung	25
Verwaltung	26
Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2020	27
Vermögenslage	28
Finanzlage	29
Ertragslage	29
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	g 30
Prognosebericht	33
Schlussbemerkungen	33
Bilanz zum 31. Dezember 2020	34-35
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020	36

Anlage Jahresabschluss 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020	2-3
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020	4
Anhang zum Jahresabschluss	5-9
Lagebericht	12-19













Gesamtwirtschaftliche Lage

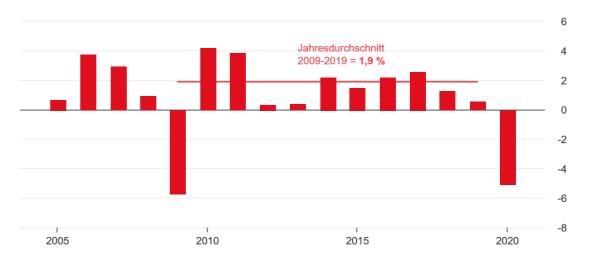
Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Liefereinem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 erste Mutationen des

Virus auftauchten, die deutlich ansteckender sind.

ketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,7 %. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Baden-Württembergs Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist 2020 nach aktuellem Berechnungsstand um 5,5 % gesunken.

Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



© L Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021



Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenguote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Im vergangenen Jahr haben in Deutschland trotz des kräftigen Konjunktureinbruchs so wenige Unternehmen einen Insolvenzantrag gestellt wie lange nicht. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die coronabedingte Aussetzung der Insolvenzantragspflicht zurückzuführen. Im Jahr 2020 meldeten die deutschen Amtsgerichte 17.050 Unternehmensinsolvenzen. Das waren 9,0 % weniger als im Jahr 2019. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen sank damit auf den niedrigsten Stand seit Einführung der Insolvenzordnung im Jahr 1999. Für das Jahr 2021 beläuft sich die Prognose der Unternehmensinsolvenzen auf rd. 23.250. Die Zahl der Verbraucherinsolvenzen war

im Jahr 2020 mit 41.753 Fällen um 33,3 % niedriger als im Jahr 2019.

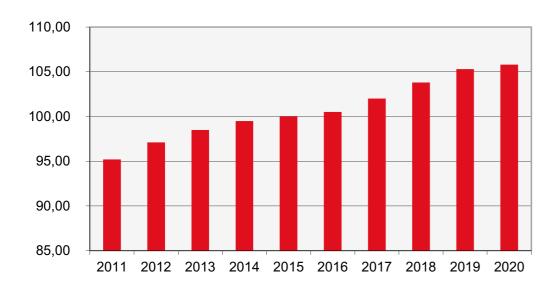
Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 189,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung

hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich 2020 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 4,8 %. In Baden-Württemberg haben sich die Verbraucherpreise 2020 durchschnittlich um 0,7 % erhöht (2019: 1,5 %). Der Anstieg des Teilpreisindexes "Wohnen" ist mit 2,1 % in Baden-Württemberg höher ausgefallen.

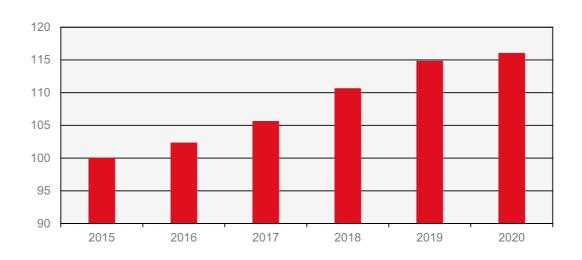
Für das Jahr 2020 haben sich die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % erhöht. Allerdings flacht die Dynamik der Teuerung im Bausektor weiter ab. 2019 lag der Preisanstieg mit 3,8 % deutlich höher.

9

Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete und Nebenkosten von 2011 bis 2020 (2015=100)



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





Situation auf den Wohnungsmärkten

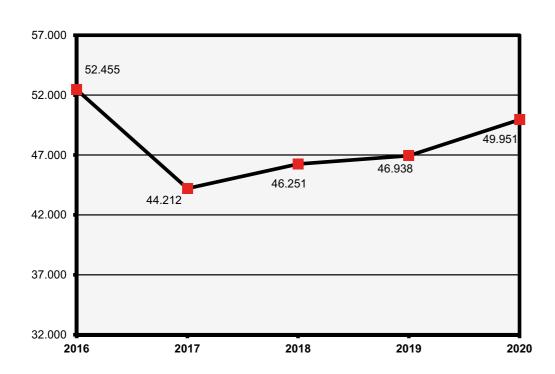
Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt auch im Jahr 2020 grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren.

Für 2020 ist die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland im Vergleich zu 2019 um 3,7 % auf rd. 374.000 Baugenehmigungen angestiegen. In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2020 Baugenehmigungen für 49.951 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt. Das waren

3.013 Wohnungen oder rund 6 % mehr als 2019 mit 46.938 genehmigten Wohnungen.

Die Mieten in Deutschland stiegen kontinuierlich weiter, wobei sie sich regional sehr inhomogen entwickelten: Bundesweit ist der Mietspiegelindex 2020 - geringer als im Vorjahr - um 1,7% gestiegen. Die teuersten Mieten betreffen nach wie vor den Westen und Süden des Landes, wobei ein ausgeprägtes Stadt-/Landgefälle festzustellen ist. In Baden-Württemberg ist der Mietpreisindex 2020 um 2,1 % angestiegen (Vorjahr: + 1,7 %).

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 2020 positive Geschäftsentwicklung. Trotz Corona-Pandemie war das Jahr 2020 für unsere Genossenschaft ein erfolgreiches Jahr. Unsere Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2020 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Die Geschäftsführung der Baugenossenschaft ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Wir konnten als verlässlicher Partner für alle Interessensgruppen, insbesondere aber für unsere Mieter, agieren. Insgesamt ergaben sich durch die Corona-Pandemie keine bedeutsamen Auswirkungen auf die Unternehmensstrategie sowie keine bedeutsamen Auswirkungen auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der 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.









Petit-Landau-Str. 22, Bad Bellingen (S. 12-13)









Neubautätigkeit

botsbreite des vorhandenen eigenen Wohnungsbestandes und bietet die Möglichkeit reichende Wirtschaftlichkeit erzielt werden. zur Steuerung des Mietangebots und Miet-

Die Neubautätigkeit dient unserer Genos- niveaus. Aufgrund der lebhaften Nachfrage senschaft als Instrument der strategischen nach Mietwohnungen mit Neubaustandard, Portfoliosteuerung, vergrößert die Ange- einem hohen Eigenfinanzierungsgrad und



stück in Bad Bellingen, Petit-Landau-Str. 22 dem Bezug der Wohnungen im Herbst 2020 mit dem Bau einer neuen Wohnanlage mit erfolgt.

Im Rahmen unseres Neubauprogramms hat die Genossenschaft 2018 auf einem Grund- Der Abschluss der Baumaßnahme ist mit











Zentrales Treppenhaus Petit-Landau-Str. 22, Bad Bellingen



Schwarzwaldstr. 1, Staufen

Die im Oktober 2019 begonnene Neubaumaßnahme in Staufen, Schwarzwaldstr. 1 wird voraussichtlich im Herbst 2021 fertiggestellt. Insgesamt werden in dem Mehrfamilienhaus 24 Wohneinheiten entstehen.

Im Mai 2021 hat die Genossenschaft mit dem Bau einer Wohnanlage mit 22 Mietwohnungen in Bad Krozingen, Hildegard-von Bingen Str. 16 begonnen. Der Abschluss der Baumaßnahme ist mit dem Bezug der Wohnungen für Ende des Jahres 2022 geplant.

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.



Grundstückbewirtschaftung und Verkauf von Streubesitz

Langfristig will sich die Genossenschaft von werden ausschließlich in Instandsetzungsunwirtschaftlichem 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

oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. in Neubauprojekten investiert. Im Geschäftsjahr 2020 wurden 2 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 8 Garagen sowie 2 Stellplätze aus dem Streubesitz verkauft.

Im Jahr 2021 konnten wir bereits weitere Immobilien veräußern.



Grißheimerweg 26, Heitersheim vor der Sanierung





Grißheimerweg 28, Heitersheim vor der Sanierung

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.

Um die daraus gestiegenen 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 wird 2021 nachgeholt werden. Mit der zusätzlichen Modernisierung im Grißheimer Weg 26 in Heitersheim (12 Wohneinheiten) werden im Jahr 2021 insgesamt 24 Wohneinheiten grundlegend saniert.

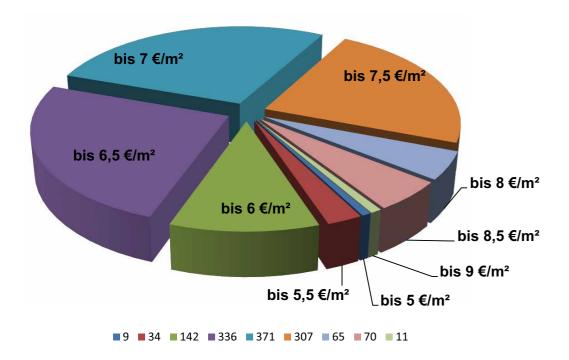
Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltung des Hausbestandes Mittel in Höhe von rd.1,0 Mio. € aufgewendet.

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.



Miete je Wohneinheit



Vermietung von Wohnungen

Im Geschäftsjahr 2020 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 Nachfrageüberhanges nach Mietwohnungen ergeben sich Wartezeiten für Mietinteressenten.

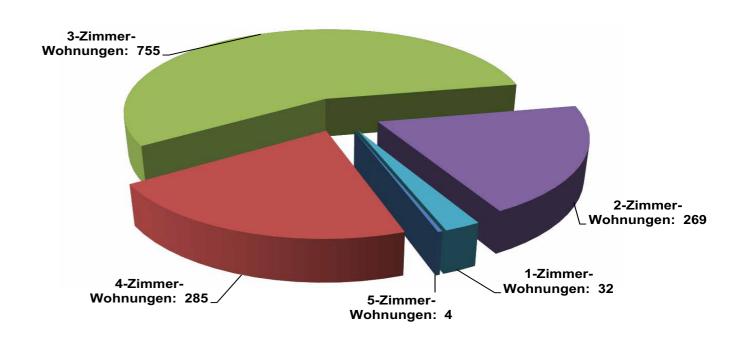
Strukturelle Leerstände unserer Mietwohnungen sind derzeit nicht feststellbar. Leerstände resultieren aus notwendigen Renovierungsarbeiten bei Wohnungswechsel,vor allem jedoch aus Modernisierungsmaßnahmen. Die Erlösschmälerungen im Jahr 2020 beliefen sich auf 58.810,16 €, dies entspricht rd. 0,7 % der Sollmieten.

Im Berichtsjahr fanden 98 Mieterwechsel statt. Die Fluktuation der Mietwohnungen beträgt somit ca. 7,2 %. 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 31.12.2020



Bestandbewirtschaftung und Mietfremdverwaltung

Die Durchschnittsmiete 2020 in unserer Genossenschaft betrug 6,74 € je m² (VJ: 6,69 € 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 1.345 Wohnungen, 710 Garagen sowie 9 gewerbliche Einheiten.

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



Verwaltung

Im Geschäftsjahr 2020 waren in der Genossenschaft – einschließlich der hauptamtlichen Vorstände – 16 kaufmännische Mitarbeiter, davon 4 in Teilzeit, tätig.

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

Durch den Besuch von Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen konnten unsere Mitarbeiter ihr Fachwissen vertiefen. Wir verbes-

sern 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 2020

Das zufriedenstellende Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 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.

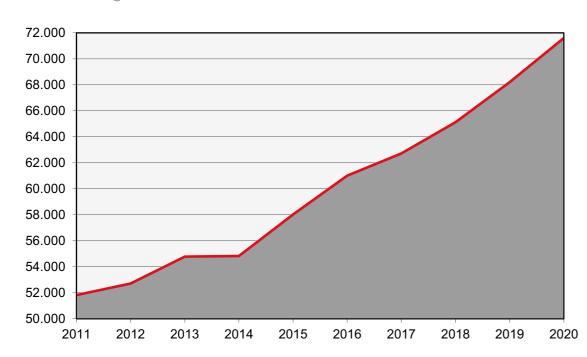
Die Bilanz des Geschäftsjahres 2020 hat sich insbesondere durch die Investitionen in das Anlagevermögen verändert. So ist das Anlagevermögen um T€ 3.964 gewachsen und beträgt nun 92,8% der Bilanzsumme.

Das Umlaufvermögen veränderte sich vor allem aufgrund stichtagsbedingt gesunkener flüssiger Mittel (-T€ 561) und Forderungen (-T€ 82) sowie gestiegenen Unfertigen Leistungen (+T€ 98).

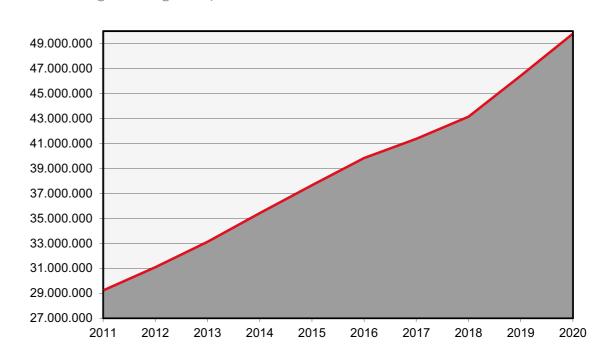
Das Bilanzvolumen hat sich um T€ 3.394 erhöht und liegt nunmehr bei 71,6 Mio. €.

Das Eigenkapital hat sich insbesondere auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 46,4 Mio. € auf 49,8 Mio. € erhöht (+ T€ 3.400). In Relation zur Bilanzsumme ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 69,5% (VJ: 68,1%). 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 2019 und 2020 wie folgt dar:

31.	12.2019	31.12.2020		Veränderung
T€	v.H.	T€	v.H.	T€
62.448	91,6	66.412	92,8	3.964
2 253	33	2 325	32	72
482	,	400	•	-82
3.022	4,4	2.461	3,4	-561
68.205	100,0	71.598	100,0	3.393
1.698	2,5	2.032	2,8	334
16.660	24,4	15.907	22,2	-753
2.382	3,5	2.403	3,4	21
1.041	1,5	1.463	2,1	422
21.781	31,9	21.805	30,5	24
			,	27
				3.300
36	0,1	78	υ,1	42
46.424	68,1	49.793	69,5	3.369
68.205	100.0	71,598	100.0	3.393
	T € 62.448 2.253 482 3.022 68.205 1.698 16.660 2.382 1.041 21.781 1.388 45.000 36	62.448 91,6 2.253 3,3 482 0,7 3.022 4,4 68.205 100,0 1.698 2,5 16.660 24,4 2.382 3,5 1.041 1,5 21.781 31,9 1.388 2,0 45.000 66,0 36 0,1 46.424 68,1	T € v.H. T € 62.448 91,6 66.412 2.253 3,3 2.325 482 0,7 400 3.022 4,4 2.461 68.205 100,0 71.598 1.698 2,5 2.032 16.660 24,4 15.907 2.382 3,5 2.403 1.041 1,5 1.463 21.781 31,9 21.805 1.388 2,0 1.415 45.000 66,0 48.300 36 0,1 78 46.424 68,1 49.793	T € v.H. T € v.H. 62.448 91,6 66.412 92,8 2.253 3,3 2.325 3,2 482 0,7 400 0,6 3.022 4,4 2.461 3,4 68.205 100,0 71.598 100,0 1.698 2,5 2.032 2,8 16.660 24,4 15.907 22,2 2.382 3,5 2.403 3,4 1.041 1,5 1.463 2,1 21.781 31,9 21.805 30,5 1.388 2,0 1.415 2,0 45.000 66,0 48.300 67,4 36 0,1 78 0,1 46.424 68,1 49.793 69,5

Finanzlage

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG war auch im Berichtsjahr 2020 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 valutierten Grundschulden.

Ertragslage

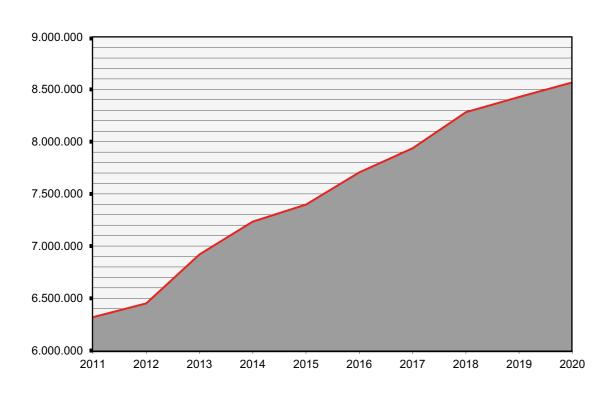
Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.343 (VJ: T€ 3.267) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig um T€ 76 gestiegen. Die personellen Verwaltungsaufwendungen haben sich vor allem aufgrund von gestiegenen Aufwendungen für Altersversorgung gegenüber dem Vorjahr um T€ 133 erhöht. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 8 angestiegen.

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

	31.	12.2019	31.1	2.2020	Veränderung
	T €	v.H.	T€	v.H.	T€
Miethausbewirtschaftung	5.552	95,1	5.731	93,1	179
Verkaufstätigkeit	260	4,5	418	6,8	158
Betreuungstätigkeit	23	0,4	8	0,1	-15
Kapitalwirtschaft	0	0,0	1	0,0	1
Insgesamt:	5.835	100,0	6.158	100,0	323
Verwaltungsaufwand	2.198	37,7	2.374	38,6	176
Wohnungswirtschaftliches					
Ergebnis	3.637	62,3	3.784	61,4	147
Sonstiges Ergebnis	-370	-6,3	-441	-7,2	-71
Jahresüberschuss	3.267	56,0	3.343	54,3	76



Entwicklung Mieterlöse



Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

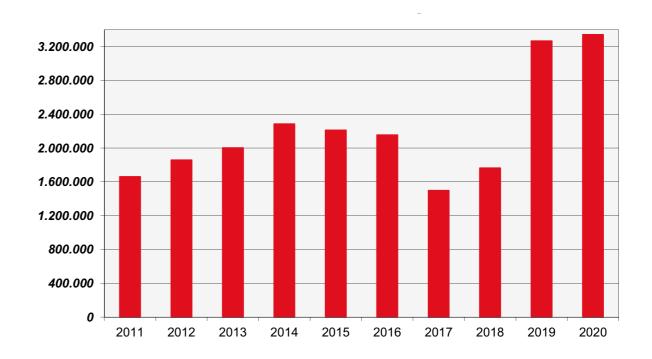
Für das Geschäftsjahr 2020 haben sich die Mieterlöse hauptsächlich aufgrund der ganzjährigen Auswirkung der Erhöhung der Garagenmieten aus dem Vorjahr sowie aufgrund des Neubezugs (Oktober 2020) in der Petit-Landau-Str. 22 in Bad Bellingen erhöht. Insgesamt sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 124 von T€ 10.559 auf T€ 10.683 gewachsen.

Die Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr belaufen sich insgesamt auf T€ 1.019 (VJ: T€ 1.095).

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2021 und 2022 stehen wir aufgrund unserer lokalen Marktstellung 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 tat-

Gewinnentwicklung



sächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen können.

Seit Anfang 2020 hat sich ein neuartiges Coronavirus weltweit epidemisch ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 deutliche staatliche Eingriffe sowohl im sozialen, als auch im Wirtschaftsleben zur Folge gehabt, die eine gravierende Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage zur Folge hatte. Die Geschwindigkeit und schwierige Vorhersehbarkeit der Entwicklung macht es daher schwierig, die Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung zuverlässig einzuschätzen.

Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von

Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und erhöhten Ausfallrisiken bei geplanten Einnahmen. Diese wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie können unsere Genossenschaft beinträchtigen.

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 noch am Wahrscheinlichsten.

Die Liquiditätslage ist zufriedenstellend, Engpässe sind nicht zu erwarten.

Die Genossenschaft verfügt über ein effizientes Mahnwesen. Forderungsausfälle sind die Ausnahme und sind 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 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 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 Pandemiegeschehens 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.

Das Jahr 2021 wird, bedingt durch das Andauern der Coronavirus-Pandemie, voraussichtlich weiterhin herausfordernd für die (Welt-) Wirtschaft sein. Durch die zunehmende Verfügbarkeit von Impfstoffen und der daraus resultierenden Möglichkeit einer kontrollierten Pandemiebekämpfung erwarten wir eine Rückkehr zu einem Wirtschaftswachstum in Deutschland.

Die fortdauernde dynamische Entwicklung der Gesundheitslage in der Corona-Pandemie macht es schwierig, die Effekte für geplante Maßnahmen zuverlässig einzuschätzen. Wir gehen davon aus, dass die Corona-Pandemie in allen Geschäftsbereichen keine nennenswerten Auswirkungen auf die operativen und finanziellen Kennzahlen und somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die zukünftige Geschäftsentwicklung haben wird.

Nach den Planungen des Vorstandes kann auch für die Jahre 2021 und 2022 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.

Müllheim, 30.04.2021

Der Vorstand:

Klaus Schulte

Birgit Kerschowski

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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die ihre hohe fachliche Kompetenz und ihr großes Engagement voll in den Dienst für unsere Genossenschaft gestellt haben.



Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsj	ahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.149,67	3.005,82
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	61.010.521,61		55.174.376,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	481.046,39		542.740,92
3. Grundstücke ohne Bauten	1.044.675,89		769.412,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.817,68		259.708,75
5. Anlagen im Bau	3.573.412,49		5.656.282,65
6. Bauvorbereitungskosten	90.004,28		41.640,83
		66.404.478,34	62.444.162,35
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		820,00	820,00
Summe Anlagevermögen		66.412.448,01	62.447.988,17
B. Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.013.118,79		1.915.183,42
2. Andere Vorräte	311.869,28		337.725,41
		2.324.988,07	2.252.908,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.267,82		14.044,64
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.115,84		20.855,84
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		25.397,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	384.850,96		418.799,50
		397.234,62	479.096,98
III.Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.461.311,80	3.021.849,14
Summe Umlaufvermögen		5.183.534,49	5.753.854,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.492,17	2.920,07
Summe Rechnungsabgrenzungsposten		2.492,17	2.920,07
Bilanzsumme		71.598.474,67	68.204.763,19

Passiva

Alle Angaben in Euro			Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital					
I. Geschäftsguthaben					
Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder			63.630,00		67.653,60
Der verbleibenden Mitglieder			1.351.910,09		1.320.200,09
Aus gekündigten Geschäftsanteilen davon rückständig fällige			0,00		630,00
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	2020 2019	11.619,91 12.249,91		1.415.540,09	1.388.483,69
II. Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage			5.600.000,00		5.200.000,00
 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 	2020 2019	400.000,00 400.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage			6.000.000,00		5.600.000,00
 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 	2020 2019	400.000,00 200.000,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen			36.700.000,00		34.200.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2020 2019	2.500.000,00 2.500.000,00			
				48.300.000,00	45.000.000,00
III.Bilanzgewinn					
1. Gewinnvortrag			35.538,09		68.989,27
2. Jahresüberschuss			3.342.876,43		3.266.548,82
3. Einstellungen in die Rücklagen			3.300.000,00		3.300.000,00
				78.414,52	35.538,09
Summe Eigenkapital				49.793.954,61	46.424.021,78
B. Rückstellungen					
Rückstellungen für Pensionen			1.590.565,00		1.180.955,00
2. Steuerrückstellungen			6.700,00		278.048,50
Sonstige Rückstellungen			434.297,10		239.347,10
				2.031.562,10	1.698.350,60
C. Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditins	tituten		15.907.424,27		16.659.992,50
Erhaltene Anzahlungen			2.402.996,87		2.382.142,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung			62.406,63		65.620,07
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und I	_eistungen		1.022.469,44		600.635,19
5. Sonstige Verbindlichkeiten			82.005,76		80.280,24
davon aus Steuern	2020 2019	2.521,29 6.984,25			
Summe Verbindlichkeiten				19.477.302,97	19.788.670,68
D. Rechnungsabgrenzungsposten				295.654,99	293.720,13



Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjal	hr	Vorjahr	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.683.333,03		10.559.132,87	
b) aus Betreuungstätigkeit	7.568,00		23.173,92	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.275,83		14.344,36	
	10.7	703.176,86		10.596.651,15
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		97.935,37		-73.220,25
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1	186.204,11		149.289,52
4. Sonstige betriebliche Erträge	5	517.745,81		425.699,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.005.856,20		2.965.636,30	
	3.0	005.856,20		2.965.636,30
6. Rohergebnis	8.4	499.205,95		8.132.783,39
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.277.790,67		1.232.357,66	
 b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung 	695.293,40		528.416,54	
- davon für Altersversorgung 2020 459.771,83 2019 282.373,66	1.9	973.084,07		1.840.346,78
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.8	377.808,82		1.768.970,45
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	3	362.136,80		330.249,31
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00		37,60
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		538,26		332,05
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2	237.570,29		237.335,13
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	2	490.284,77		482.311,46
14. Ergebnis nach Steuern	3.5	558.859,46		3.473.939,91
15. Sonstige Steuern	2	215.983,03		207.391,09
16. Jahresüberschuss	3.3	342.876,43		3.266.548,82
17. Gewinnvortrag		35.538,09		68.989,27
18. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	3.3	300.000,00		3.300.000,00
Bilanzgewinn		78.414,52		35.538,09





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:

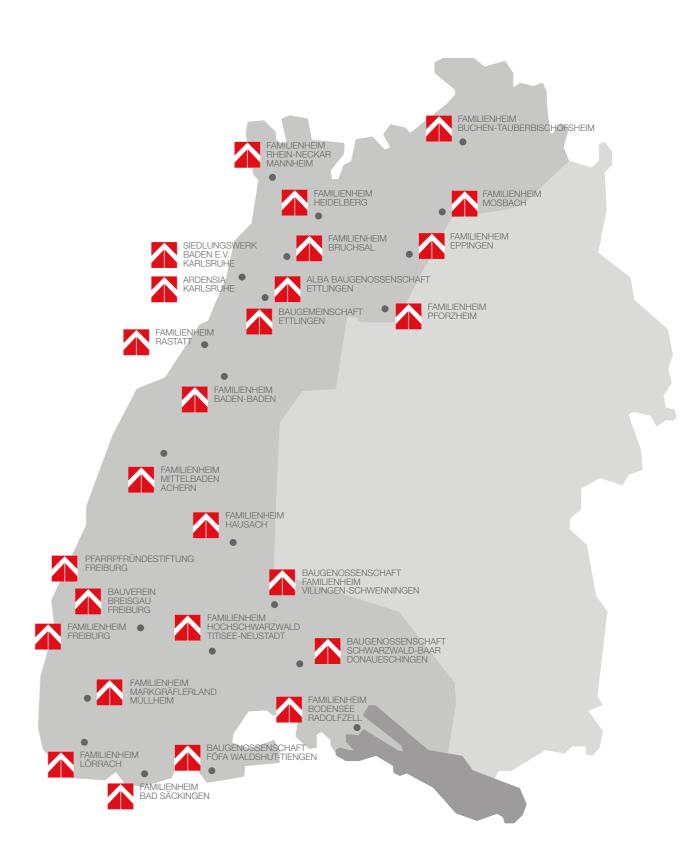
Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG

Bernhard Strauss

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

Produktion: Druckerei Schmidt

38





Kennen Sie schon unser neues Bauvorhaben?

Hildegard-von-Bingen Straße 16, Bad Krozingen

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







Jahresabschluss 2020

Bilanz zum 31.12.2020

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2020

Anhang zum Jahresabschluss

Lagebericht



Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

Angaben in Euro Geschäftsj		ahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.149,67	3.005,82
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	61.010.521,61		55.174.376,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	481.046,39		542.740,92
3. Grundstücke ohne Bauten	1.044.675,89		769.412,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.817,68		259.708,75
5. Anlagen im Bau	3.573.412,49		5.656.282,65
Bauvorbereitungskosten	90.004,28		41.640,83
		66.404.478,34	62.444.162,35
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		820,00	820,00
Summe Anlagevermögen		66.412.448,01	62.447.988,17
B. Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.013.118,79		1.915.183,42
2. Andere Vorräte	311.869,28		337.725,41
		2.324.988,07	2.252.908,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	10.267,82		14.044,64
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.115,84		20.855,84
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		25.397,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	384.850,96		418.799,50
		397.234,62	479.096,98
III.Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.461.311,80	3.021.849,14
Summe Umlaufvermögen		5.183.534,49	5.753.854,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.492,17	2.920,07
Summe Rechnungsabgrenzungsposten		2.492,17	2.920,07
Bilanzsumme		71.598.474,67	68.204.763,19

Passiva

Alle Angaben in Euro			Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital					
I. Geschäftsguthaben					
Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder			63.630,00		67.653,60
Der verbleibenden Mitglieder			1.351.910,09		1.320.200,09
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen			0,00		630,00
 davon rückständig fällige Einzahlungen auf 	2020	11.619,91			
Geschäftsguthaben	2019	12.249,91		4 445 540 00	1 000 100 00
II. Ergebnisrücklagen				1.415.540,09	1.388.483,69
Gesetzliche Rücklage			5.600.000,00		5.200.000,00
- davon aus Jahresüberschuss			0.000.000,00		0.200.000,00
Geschäftsjahr eingestellt	2020 2019	400.000,00 400.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage			6.000.000,00		5.600.000,00
 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 	2020	400.000,00			
	2019	400.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss			36.700.000,00		34.200.000,00
Geschäftsjahr eingestellt	2020 2019	2.500.000,00 2.500.000,00			
				48.300.000,00	45.000.000,00
III.Bilanzgewinn					
1. Gewinnvortrag			35.538,09		68.989,27
2. Jahresüberschuss			3.342.876,43		3.266.548,82
3. Einstellungen in die Rücklagen			3.300.000,00		3.300.000,00
				78.414,52	35.538,09
Summe Eigenkapital				49.793.954,61	46.424.021,78
B. Rückstellungen					
Rückstellungen für Pensionen			1.590.565,00		1.180.955,00
2. Steuerrückstellungen			6.700,00		278.048,50
3. Sonstige Rückstellungen			434.297,10		239.347,10
				2.031.562,10	1.698.350,60
C. Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditin	stituten		15.907.424,27		16.659.992,50
Erhaltene Anzahlungen			2.402.996,87		2.382.142,68
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung			62.406,63		65.620,07
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und	Leistungen		1.022.469,44		600.635,19
5. Sonstige Verbindlichkeiten			82.005,76		80.280,24
- davon aus Steuern	2020 2019	2.521,29 6.984,25			
Summe Verbindlichkeiten				19.477.302,97	19.788.670,68
D. Rechnungsabgrenzungsposten				295.654,99	293.720,13



Anhang zum Jahresabschluss

Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

Alle Angaben in Euro	Geschä	iftsjahr	Vorjahr	
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.683.333,03		10.559.132,87	
b) aus Betreuungstätigkeit	7.568,00		23.173,92	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.275,83		14.344,36	
		10.703.176,86		10.596.651,18
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		97.935,37		-73.220,2
Andere aktivierte Eigenleistungen		186.204,11		149.289,5
4. Sonstige betriebliche Erträge		517.745,81		425.699,2
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.005.856,20		2.965.636,30	
		3.005.856,20		2.965.636,30
6. Rohergebnis		8.499.205,95		8.132.783,3
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.277.790,67		1.311.930,24	
 b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung 	695.293,40		528.416,54	
- davon für Altersversorgung 2020 459.771,83 2019 282.373,66		1.973.084,07		1.840.346,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.877.808,82		1.768.970,4
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		362.136,80		330.249,3
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,00		37,6
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		538,26		332,0
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		237.570,29		237.335,1
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		490.284,77		482.311,4
14. Ergebnis nach Steuern		3.558.859,46		3.473.939,9
15. Sonstige Steuern		215.983,03		207.391,0
16. Jahresüberschuss		3.342.876,43		3.266.548,8
17. Gewinnvortrag		35.538,09		68.989,2
Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		3.300.000,00		3.300.000,0
Bilanzgewinn		78.414,52		35.538,0

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 2020 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 Fassung vom 17. Juli 2015. Das Gliederungsschema der Bilanz ist um die Posten Andere Finanzanlagen sowie Verbindlichkeiten aus Vermietung erweitert. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren angewandt.

Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Von den größenabhängigen 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 Anschaffungskosten. 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 2,3 % (Stand Monatsende Dezember 2020, 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€ 2.013 (Vorjahr T€ 1.915) noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich anteiliger Gemeinkosten des Regiebetriebs in Höhe von T€ 15 (Vorjahr T€ 19) angesetzt.

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 250.788. 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€ 423 (Vorjahr T€ 259) 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: € 35.760,00
 Vorjahr: € 31.159,00

D. Sonstige Angaben

Beschäftigte

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

Gesamt	17	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	5	0
Technische Mitarbeiter	2	0
Kaufmännische Mitarbeiter	10	4
	Vollzeit	Teilzei

Die Aufsichtsratvergütungen im Geschäftsjahr 2020 betrugen € 9.625,00.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01. Januar 2020	2.139	6.345
Zugang	118	462
Abgang	87	318
Stand 31. Dezember 2020	2.170	6.489

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 31.710,00 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 € 2.320.000,00
 Verpflichtung aus Erbbaurechtsverträgen € 263.000,00

Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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



Anhang zum Jahresabschluss

Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2020

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	15.907.424,27 (16.659.992,50)	840.138,24 (834.402,61)	2.841.880,29 (2.932.708,27)	12.225.405,74 (12.892.881,62)	15.907.424,27 (16.659.992,50)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.402.996,87 (2.382.142,68)	2.402.996,87 (2.382.142,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.406,63 (65.620,07)	62.406,63 (65.620,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.022.469,44 (600.635,19)	836.970,88 (515.163,02)	185.498,56 (85.472,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	82.005,76 (80.280,24)	82.005,76 (80.280,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gesamt:	19.477.302,97 (19.788.670,68)	4.224.518,38 (3.877.608,62)	3.027.378,85 (3.018.180,44)	12.225.405,74 (12.892.881,62)	15.907.424,27 (16.659.992,50)	

^{*} Beträge in Klammern sind Vorjahreszahlen
** GPR = Grundpfandrecht

Vorstand	Amt im Vorstand				
Klaus Schulte	Vorsitzender				
Birgit Kerschowski					
Aufsichtsrat	Amt im Aufsichtsrat				
Erhard Stoll	Aufsichtsratsvorsitzender, bis 08.10.2020				
Fritz Deutschmann	Stellvertr. ARV, bis 08.10.2020 Vorsitzender, ab 08.10.2020				
Matthias Segeritz	Schriftführer				
Norbert Luginsland	stv. ARV, ab 08.10.2020				
Prof. Dr. Rudi Grunau					
Waltraud Kannen					
Christian Thomann					
Tanja Bregenhorn	ab 08.10.2020				

Müllheim, den 30.04.2021

Der Vorstand:

Klaus Schulte Birgit Kerschowski





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

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbiahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 erste Mutationen des Virus auftauchten, die deutlich ansteckender sind.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,7 %. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Baden-Württembergs Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist 2020 nach aktuellem Berechnungsstand um 5,5 % gesunken.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Im vergangenen Jahr haben in Deutschland trotz des kräftigen Konjunktureinbruchs so wenige Unternehmen einen Insolvenzantrag gestellt wie lange nicht. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die coronabedingte Aussetzung der Insolvenzantragspflicht zurückzuführen. Im Jahr 2020 meldeten die deutschen Amtsgerichte 17.050 Unternehmensinsolvenzen. Das waren 9,0 % weniger als im Jahr 2019. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen sank damit auf den niedrigsten Stand seit Einführung der Insolvenzordnung im Jahr 1999. Für das Jahr 2021 beläuft sich die Prognose der Unternehmensinsolvenzen auf rd. 23.250.

Lagebericht 2020

Die Zahl der Verbraucherinsolvenzen war im Jahr 2020 mit 41.753 Fällen um 33,3 % niedriger als im Jahr 2019.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 189,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich 2020 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 4,8 %. In Baden-Württemberg haben sich die Verbraucherpreise 2020 durchschnittlich um 0,7 % erhöht (2019: 1,5 %). Der Anstieg des Teilpreisindexes "Wohnen" ist mit 2,1 % in Baden-Württemberg höher ausgefallen.

Die Europäische Zentralbank hielt auch im Jahr 2020 weiter an ihrer lockeren Geldpolitik fest. Seit fünf Jahren belässt die EZB damit den Leitzins auf 0 %. Den Leitzins von zurzeit 0 % will die EZB erst dann anheben, wenn die Inflationsaussichten sich der Marke von knapp 2 % annähern. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Ende 2020 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt. Aufgrund einer geringeren Nettozuwanderung und einer gestiegenen Sterbefallzahl bei voraussichtlich etwas weniger Geburten als im Vorjahr hat die Bevölkerungszahl damit erstmals seit 2011 nicht zugenommen. Ende des Jahres 2019 waren es 83,2 Mio. Menschen.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2020 mit 11.111.496 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2019: 11.101.356 Einwohner). Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr insbesondere auf Zuwanderung von außen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11.37 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %).

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt auch im Jahr 2020 grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren.

Für 2020 ist die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland im Vergleich zu 2019 um 3,7 % auf rd. 374.000 Baugenehmigungen angestiegen. In Baden-Württemberg wurden im Jahr 2020 Baugenehmigungen für 49.951 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt. Das waren 3.013 Wohnungen oder rund 6 % mehr als 2019 mit 46.938 genehmigten Wohnungen.

Für das Jahr 2020 haben sich die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % erhöht. Allerdings flacht die Dynamik der Teuerung im Bausektor weiter ab. 2019 lag der Preisanstieg mit 3,8 % deutlich höher.

Nach dem Mietspiegelindex 2020 stieg die durchschnittliche Miete in Deutschland um 1,7 % an. Damit fällt die Steigerung um 0,1 Prozentpunkte geringer aus als im Vorjahr (VJ: +1,8 %). In Baden-Württemberg ist der Mietpreisindex 2020 um 2,1 % angestiegen (Vorjahr: +1,7 %).

Regionale Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt im Markgräflerland ist durch eine hohe Nachfrage im Mietwoh-

nungsbereich 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 nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist Grundlage für eine auch im Pandemiejahr 2020 positive Geschäftsentwicklung. Trotz Corona-Pandemie war das Jahr 2020 für unsere Genossenschaft ein erfolgreiches Jahr. Wir konnten als verlässlicher Partner für alle Interessensgruppen, insbesondere aber für unsere Mieter, agieren. 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 2018 auf einem Grundstück in Bad Bellingen, Petit-Landau-Str. 22 mit dem Bau einer neuen Wohnanlage mit insgesamt 31 Mietwohnungen begonnen. Der Abschluss der Baumaßnahme ist mit dem Bezug der Wohnungen im Herbst 2020 erfolgt. Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf rd. 7,0 Mio. €.

Die im Oktober 2019 begonnene Neubaumaßnahme in Staufen, Schwarzwaldstr. 1

wird voraussichtlich im Herbst 2021 fertiggestellt. Insgesamt werden in dem Mehrfamilienhaus 24 Wohneinheiten entstehen. Die geschätzten Baukosten für den Neubaubetragen rd. 5,0 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 wird 2021 nachgeholt werden.

Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltung des Hausbestandes Mittel in Höhe von rd. 1,0 Mio. € aufgewendet.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 2 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 8 Garagen sowie 2 Stellplätze aus dem Streubesitz verkauft.

Das Vermietungsgeschäft verlief für unsere Genossenschaft positiv. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin groß. Im Geschäftsjahr 2020 beobachteten wir eine stabile Nachfrage für unsere Mietwohnungen. Auf Grund des feststellbaren Nachfrageüberhanges 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 2020 beliefen sich auf 58.810,16 €, dies entspricht rd. 0,7 % der Sollmieten. Im Berichtsjahr fanden 98 Mieterwechsel statt. Die Fluktuation der Mietwohnungen beträgt somit ca. 7,2 %. Die Durchschnittsmiete in unserer Genossenschaft betrug im Jahr 2020 6,74 € je m² monatlich.

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete eigene Wohnungsbestand umfasste zum Bilanz-Stichtag 1.345 Wohnungen, 710 Garagen sowie 9 gewerbliche Einheiten.

Lagebericht

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

Unsere Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2020 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.

III. Lage

Vermögenslage

Das Geschäftsjahr 2020 ist maßgeblich von den hohen Investitionen in das Anlagevermögen geprägt. Der Anteil des Anlagevermögens beträgt 92,8 % der Bilanzsumme. Die unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 98 gestiegen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um T€ 82 gesunken. Stichtagsgemäß reduzierte sich der Bestand an flüssigen Mitteln um T€ 561 auf T€ 2.461. Das Bilanzvolumen hat sich insgesamt um rd. 5 % erhöht und liegt nunmehr bei 71,6 Mio. €.

Das Eigenkapital hat sich insbesondere auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 46,4 Mio. € auf 49,8 Mio. € erhöht. In Relation zur Bilanzsumme ergibt sich eine Verbesserung der Eigenkapitalquote von 68,1 % auf 69,5 %. Die Rückstellungen haben sich um T€ 333 erhöht. Die Schulden aus Dauerfinanzierung sind aufgrund von planmäßigen Tilgungen um T€ 753 gesunken. Im Branchenvergleich ist unsere Eigenkapitalquote und -ausstattung als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjah-

res setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 5.631,9, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -T€ 5.232,5 und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von -T€ 959,9 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Abfluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 561. Der zum 31.12.2020 verbleibende Finanzmittelbestand beträgt T€ 2.461.

Am Abschlussstichtag bestehen für laufende Neubau- und Sanierungsvorhaben finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. T€ 2 320

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG war auch im Berichtsjahr 2020 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 valutierten Grundschulden.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.343 (VJ: T€ 3.267) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Gegenüber der ursprünglichen Planung für 2020 weicht das tatsächlich erzielte Ergebnis um -T€ 357 ab.

Für das Geschäftsjahr 2020 haben sich die Mieterlöse hauptsächlich aufgrund der ganzjährigen Auswirkung der Erhöhung der Garagenmieten aus dem Vorjahr sowie aufgrund des Neubezugs (Oktober 2020) in der Petit-Landau-Str. 22 in Bad Bellingen erhöht. Insgesamt sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 124 von T€ 10.559 auf T€ 10.683 gewachsen.

Die Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr belaufen sich insgesamt auf T€ 1.019 (VJ: T€ 1.095).



Die personellen Verwaltungsaufwendungen haben sich vor allem aufgrund von gestiegenen Aufwendungen für Altersversorgung gegenüber dem Vorjahr um T€ 133 auf T€ 1.973 erhöht.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind im Geschäftsjahr um T€ 109 auf T€ 1.878 gestiegen.

Aus dem Jahresüberschuss sind 3,3 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.

IV. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

			2019	2020
Eigenkapitalquote	Eigenkapital Bilanzsumme		68,1	69,5
Anlagenintensität	Anlagevermögen Bilanzsumme		91,6	92,8
Anteil der Erlös- schmälerungen	Erlösschmälerungen Sollmieten und Umlagen		0,5	0,7
Anteil der Mietforderungen	Forderungen aus Vermietung Sollmieten + abgerechnete Umlagen		0,1	0,1
Leerstandsquote	Leerstand von Einheiten am 31.12. Anzahl der Mieteinheiten		0,2	0,4
Gebäudeerhaltungs- Koeffizient/m² p.a.	Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten m² Wohn-und Nutzfläche		15,71	10,18
Zinsquote	Zinsen für Dauerfinanz.+ Erbbau Sollmiete		2,5	2,4

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

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

Das Jahr 2021 wird, bedingt durch das Andauern der Coronavirus-Pandemie, voraussichtlich weiterhin herausfordernd für die (Welt-) Wirtschaft sein. Durch die zuneh-

Lagebericht

mende Verfügbarkeit von Impfstoffen und der daraus resultierenden Möglichkeit einer kontrollierten Pandemiebekämpfung erwarten wir eine Rückkehr zu einem Wirtschaftswachstum in Deutschland.

Die fortdauernde dynamische Entwicklung der Gesundheitslage in der Corona-Pandemie macht es schwierig, die Effekte für geplante Maßnahmen zuverlässig einzuschätzen. Wir gehen davon aus, dass die Corona-Pandemie in allen Geschäftsbereichen keine nennenswerten Auswirkungen auf die operativen und finanziellen Kennzahlen und somit keine wesentlichen Auswirkungen auf die zukünftige Geschäftsentwicklung haben wird.

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 2021 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 2021 und 2022 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 Pandemiegeschehen und die daraus resultierenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Konsequenzen wird es möglicherweise zu einem Anstieg der Mietforderungen kommen. Durch die coronabedingte Verschiebung der Modernisierungsmaßnahme im Grißheimer Weg 28, Heitersheim in das Jahr 2021, wird der Gebäudeerhaltungskoeffizient im Vergleich zum Vorjahr ansteigen.

Auf Basis der aktuellen Unternehmenssteu-

erung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2021 ein positives Jahresergebnis von rd. T€ 3.400. Die Genossenschaft wird unverändert in der Lage sein, ihre satzungsmäßigen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen.

II. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2021 und 2022 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.

Seit Anfang 2020 hat sich ein neuartiges Coronavirus weltweit epidemisch ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 deutliche staatliche Eingriffe sowohl im sozialen, als auch im Wirtschaftsleben zur Folge gehabt, die eine gravierende Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage zur Folge hatte. Die Geschwindigkeit und schwierige Vorhersehbarkeit der Entwicklung macht es daher schwierig, die Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisie-



rungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und erhöhten Ausfallrisiken bei geplanten Einnahmen. Diese wirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Pandemie können unsere Genossenschaft beinträchtigen.

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 langjährig erhebliche Aktivitäten im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung wird das Unternehmen auch bei einer nachlassenden Nachfrage über eine starke Marktstellung 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 Änderungen 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 Finan-

zierungsmanagement 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 Risi-

kopositionen 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 äguivalent 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 Pandemiegeschehens sind gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft aktuell nicht erkennbar.

Müllheim, 30.04.2021

Der Vorstand:

Klaus Schulte

Birgit Kerschowski

