



Geschäftsbericht 2020

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
HEIDELBERG eG



Träume brauchen Räume



Vorwort

**Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,**

die Gesellschaft für deutsche Sprache hat das Wort „Corona-Pandemie“ zum Wort des Jahres 2020 gewählt. Wer hätte das gedacht?! Über die Sinnhaftigkeit mag man streiten. Geprägt hat die Begrifflichkeit ohne Zweifel das Jahr 2020.

Wir waren sehr froh, dass wir

1. unsere Mitgliederversammlung, wenn auch unter besonderen Vorzeichen, durchführen konnten
2. bei unseren Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben bisher keine nennenswerten Bau-Verzüge haben und
3. insgesamt recht gut, wenn auch mit Einschränkungen, durch das Jahr 2020 gekommen sind.

Corona-bedingt sind leider viele unserer lieb gewonnenen Veranstaltungen, wie Mieterfeste, der Seniorenausflug im Sommer, als auch der Adventsausflug ausgefallen.

Covid-19 hat vieles in diesem Jahr verändert. Betroffen sind wir alle – in der Familie, im Umgang mit unseren Freunden, in unserer Arbeit und in unserer Freizeit und des-

halb wünschen wir uns baldmöglichst unser gewohntes Leben zurück. Bis es soweit ist, werden wir allerdings noch mit Einschränkungen leben müssen.

Machen wir das Beste daraus!

Unsere Genossenschaft ist weiterhin wirtschaftlich stabil, wir können Ihnen so auch künftig ein sicheres, attraktives Zuhause bieten. Wie wichtig das ist, hat sich in letzter Zeit eindrücklich gezeigt, als viele Mitglieder Ihre vier Wände über Wochen hinweg nicht groß verlassen mochten oder konnten.

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

Wir hoffen, dass Sie gesund und zuversichtlich durch diese schwierige Zeit kommen!

Ihr
Peter Stammer

Ihre
Karin Heil

Ihr
Holger Meid





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

Im 72. Geschäftsjahr

Gründung: 19.01.1948
Rechtsform:
Eingetragene Genossenschaft

Registernummer: 330040
Geschäftsanteil: 160 €

Vorwort	2
Wichtiges auf einen Blick	4
Informationen zur Genossenschaft	5
Zahlen, Daten, Fakten	8
Bericht des Vorstandes	10
Bericht des Aufsichtsrates	22
Bilanz.....	25
Gewinn- und Verlustrechnung.....	27
Anhang	28





Wichtiges auf einen Blick

Jahr	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Angaben in T€						
Bilanzsumme	93.192	92.844	86.344	82.419	74.952	72.205
Sachanlagevermögen	65.160	65.761	61.039	55.612	55.580	55.627
Umlaufvermögen	7.751	6.802	7.890	9.386	6.010	5.608
davon flüssige Mittel	4.708	3.799	5.123	6.402	3.194	2.867
Eigenkapital	36.251	34.671	32.701	31.621	30.666	29.926
Rückstellungen	1.250	1.200	1.005	982	1.016	1.106
Verbindlichkeiten	55.691	56.973	52.619	49.768	43.168	41.057
davon gegenüber Kreditinstituten	53.323	54.927	50.206	47.185	40.879	38.683
Umsatzerlöse						
aus der Hausbewirtschaftung	9.269	9.238	8.356	8.261	8.099	7.996
aus Verkauf von Grundstücken	609	0	0	0	0	0
aus Betreuungstätigkeit	296	300	312	240	175	56
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	56	51	64	54	53	23
Instandhaltungs-/ Modernisierungsaufwand	1.505	1.417	1.466	1.399	1.601	1.388
Personalaufwand (Löhne und Gehälter)	1.319	1.316	1.199	1.150	1.139	1.073
Abschreibungen	1.612	1.589	1.393	1.396	1.391	1.375
Jahresüberschuss	1.565	2.023	1.037	970	687	1.309
Mitglieder	1.781	1.759	1.776	1.731	1.717	1.702
Personal	21	22	21	21	19	17
davon Teilzeit	8	7	7	8	6	6
davon Azubis	2	2	2	2	1	0
Betriebl. Kennzahlen	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	38,9%	37,3%	37,9%	38,4%	41,0 %	41,5%
Cash Flow in T€	4.054	3.948	3.382	3.352	3.035	3.879
Durchschn. Wohnungsmiete in €/p.m./m ²	7,93	7,73	7,62	7,56	7,52	7,48
Fluktuationsrate	6,6%	4,6%	6,5%	8,3%	8,00 %	9,60%
Betriebskosten ca. €/m ² /p. a.	20,58	20,58	20,47	21,57	20,70	20,27
Instandhaltungs-/ Modernisierungskosten in €/ m ² / p.a.	18,52	17,51	20,06	19,14	21,91	18,99
Gesamtwohnfläche in m ²	81.259	80.943	75.379	73.078	73.078	73.078
Anzahl eigener Wohneinheiten (WE)	1.122	1.118	1.051	1.012	1.011	1.011
Anzahl verwalteter Wohnungen WEG/ Fremdverwaltung	36	36	80	111	136	142





Klimaroadmap 2030+ Interview: „Unser Ziel für CO₂ neutrale Gebäude!“

In der zweiten Jahreshälfte 2020 haben wir gemeinsam mit Eco2nomy GmbH die Strategie erarbeitet, um die CO₂-Emissionen des Gebäudebestands, 79 Gebäude, bereits kurzfristig drastisch zu reduzieren – und das in einer Art und Weise, wie es dem Anspruch des Familienheims gerecht wird: Schnell messbare Ergebnisse liefernd, Mietpreissteigerungen auf Grund der energetischen Modernisierung so gut als möglich vermeidend und wirtschaftlich solide.

Wir Vorstände der Familienheim Heidelberg eG, Peter Stammer (PS), Karin Heil (KH) und Holger Meid (HM), gaben im Gespräch mit Professor Dr. Wolfgang Schuster (WS) – dem langjährigen Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart und u.a. stellvertretendem Präsidenten des Deutschen Städtetags sowie Mitglied des Rates für Nachhaltige Entwicklung der Bundesregierung – Antworten auf relevante Fragen:

WS: Zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung gehören ganz wesentlich nachhaltige Gebäudebestände. Denn Gebäude sind verantwortlich für über 30% des fossilen Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen.

Die EU wird im Rahmen des New Green Deals konkrete Maßnahmen und Ergebnisse fordern und fördern. Die Bundesregierung wird sowohl gesetzliche Vorgaben machen als auch in erheblichem Umfang Förderungen zur Verfügung stellen. Leider reagiert die Wohnungswirtschaft darauf bislang oftmals sehr zurückhaltend. Umso wichtiger sind gute Beispiele, die Vorbildfunktion haben.

Mit Ihrer Klimaroadmap 2030+ gehen Sie deutlich über das hinaus, was andere Immobilienunternehmen aktuell am Markt machen. Was ist Ihre Motivation für Ihr Handeln?

PS: Wir sind fest überzeugt: An Klimaschutz führt kein Weg vorbei. Und je schneller wir handeln und greifbare Verbesserungen erzielen, desto besser.

Als Immobilieneigentümer und -vermieter sind wir gefordert, in Sachen Klimaschutz wirkungsvoll zu handeln. Und das so, dass Wohnen bezahlbar bleibt und wir auch andere Themen, wie beispielsweise altersgerechtes Bauen und Modernisieren, stemmen können.

WS: Was haben Sie bei der Erarbeitung Ihrer Klimaroadmap konkret getan?

PS: Im ersten Schritt haben wir gemeinsam mit den ExpertenInnen von Eco2nomy GmbH Daten zu unseren Gebäuden zusammengestellt und bei Auffälligkeiten weiterführende Analysen angestellt. Dazu haben alle Einheiten der Familienheim Heidelberg aktiv beigetragen. Gemeinsam haben wir uns in Bezug auf den aktuellen Zustand der Gebäude sowie zu Ansätzen der energetischen Modernisierung einen klaren Blick verschafft.

Im zweiten Schritt haben wir verschiedene Modernisierungsvarianten auf Einzelobjektenebene erarbeitet und systematisch bewertet. Darauf aufbauend haben wir die Modernisierungsroadmap für das Gesamtportfolio abgeleitet und die Strategie definiert, die es uns ermöglicht, wirkungsvollen Klimaschutz zu realisieren. Und das in einer sozialverträglichen und wirtschaftlich soliden Art und Weise.

KH: Basis für unser Arbeiten waren die Methodik und die Tools von Eco2nomy GmbH, einer Beratungsgesellschaft speziell für die wirtschaftliche und sozialverträgliche Dekarbonisierung von Immobilienportfolios.

Eco2nomy GmbH hat uns geholfen, alle relevanten Aspekte zu analysieren, sorgsam abzuwägen und somit gut informiert relevante Management Entscheidungen zu treffen. Und damit haben wir ein Gesamtoptimum





geschaffen, das weit über reine technische Optimierung hinausgeht.

WS: Was haben Sie bei der energetischen Bestandsaufnahme erkannt? Wo stehen Sie?

HM: Viele der Analysen haben uns Bestätigung dafür gegeben, dass in den letzten Jahren und Jahrzehnten vieles richtig gemacht wurde und bislang durchgeführte Maßnahmen Wirkung zeigen. So ist beispielsweise auf Basis der Energieverbräuche und CO₂-Emissionen unserer Gebäude erkennbar, dass die in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden aus den 1950er- bis 1970er Jahren, die im Bundesdurchschnitt besonders hohe Emissionen haben, Wirkung zeigen. Durch die in den letzten Jahren realisierten Maßnahmen liegen unsere Gebäude mit ihren Verbrauchs- und Emissionswerten klar besser als der bundesdeutsche Durchschnitt. Und zusätzlich zeigen die von uns in den letzten Jahren auf Dächern unserer Gebäude errichteten Photovoltaikanlagen Wirkung.

WS: Dass ein Unternehmen Quick Wins mitnimmt, ist verständlich. Doch darüber hinaus stellt sich die Frage: Wie können Sie es schaffen, Ihr Portfolio Schritt für Schritt hin zur Klimaneutralität zu führen?

HM: Wir bauen unsere Klimaroadmap auf drei Maßnahmenpaketen auf:

1. Realisieren von schnellen, messbaren Erfolgen: „Quick Wins“ mit vergleichsweise geringen Investitionen und schneller Amortisation, besonders wirkungsvolle Maßnahmen an Gebäuden mit besonders hohen Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen sowie Quartierslösungen.
2. Kontinuierlich Optimieren und Weiterentwickeln: Kopplung von Energieeffizienzmaßnahmen mit geplanten energie- und nicht-energiebezogenen Instandhaltungsaktivitäten und Modernisierungskampa-

gnen, sowie systemische Optimierungen, zum Beispiel Nutzen von erneuerbaren Energieträgern und Profitieren von Nachhaltigkeitsentwicklungen im Bereich der Fernwärme.

3. Unsere Mieter motivieren zu klimaschonendem Verhalten, zum Beispiel durch Information, Wettbewerbe und Events, zum Energiesparen anregende Angebote sowie Wohnungsautomatisierung.

Mit den drei Schritten schaffen wir es, dass wir unsere Gebäude Schritt für Schritt hin zur Klimaneutralität führen und das so, dass die dafür benötigten Investitionen in einem vernünftigen und vertretbaren Rahmen bleiben.

WS: Was ist das Besondere an Ihrem Weg und Ihrer Klimaroadmap?

KH: Wichtig ist für uns, dass wir in drei Dimensionen Verbesserungen herbeiführen: Kosten, Energieverbrauch und Emissionen. Nur wenn wir die Themen ganzheitlich angehen, schaffen wir es, ökologische Wirkungserzielung mit Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit zu kombinieren. Und das ist genau das, was wir brauchen, um Klimaschutz aktiv voran zu bringen.

WS: Wie schaffen Sie schnelle, messbare Erfolge?

HM: Mögliche Maßnahmen für energetische Modernisierung gibt es viele. Um schnell Wirkung zu entfachen, sind insbesondere diejenigen Maßnahmen relevant, die bereits kurzfristig wirken und dabei vergleichsweise geringe Investitionen und besonders hohe Wirtschaftlichkeit mit sich bringen. Energiemanagement, Heizungstausch und Photovoltaik. Diese werden wir gleich in 2021 angehen und die erzielten Effekte messen und nachverfolgen.

WS: Für viele MieterInnen gerade auch RentnerInnen ist die Miete schon heute an der





Belastungsgrenze. Was bedeuten die Maßnahmen für Ihre MieterInnen?

KH: Energetische Modernisierung führt nicht nur zu geringeren Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen, sowie damit verbundenen Kosten auf Basis der ab 2021 gesetzlich vorgeschriebenen CO₂-Bepreisung. Ein weiterer Pluspunkt kommt durch mehr Wohnkomfort. Zusätzlich bekennen wir uns klar zu bezahlbarem Wohnen in Heidelberg und werden die Kosten der energetischen Modernisierung nur in sehr geringem Umfang – weit unter dem, was hierzu gesetzlich vorgesehen ist – an unsere MieterInnen weitergeben. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels ist das ein für uns sehr bedeutender Punkt.

WS: Nachhaltiges Handeln hat drei Komponenten – neben der Ökologischen auch die Soziale und die Wirtschaftliche. Wie schaffen Sie es, Ökologie, Sozialverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit zusammen zu bringen?

HM: Der richtige Mix an Maßnahmen ist unerlässlich, um das schaffen zu können: die richtigen Maßnahmen, die richtige zeitliche Planung, die Nutzung von Förderungen, etc. Reine Einzelmaßnahmen alleine reichen nicht. Es bedarf der sorgfältigen Abwägung und Planung. Und genau das haben wir mit unserer Klimaroadmap 2030+ geschafft. Und

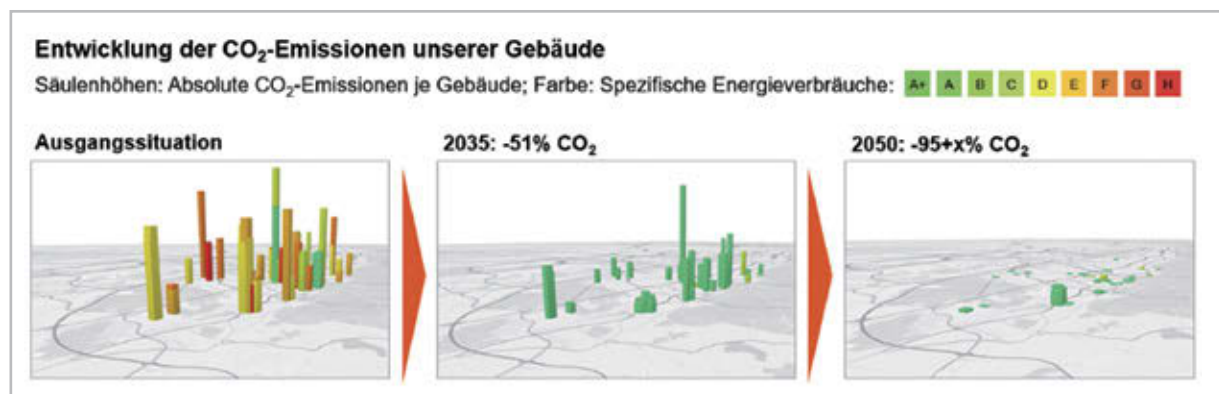
genau da haben uns die Erfahrungen und die digitalen Tools, die Eco2nomy GmbH in unsere Arbeit eingebracht hat, sehr geholfen. Eco2nomy GmbH hat nämlich ein Tool entwickelt, das es ermöglicht aus tausenden von Modernisierungsvarianten den Modernisierungsmix zu identifizieren, bei dem unter der Prämisse von Warmmietenneutralität und Gesetzeskonformität das Verhältnis zwischen eingesetztem Kapital und erzielter Energie- bzw. CO₂-Einsparung optimal ist.

Unsere gemeinsam mit Eco2nomy GmbH erarbeitete Klimaroadmap sagt uns nun, bei welchem unserer Portfoliogeäude wir welchen optimalen Maßnahmenmix, zu welchem Zeitpunkt, mit welchen Kosten und mit welcher ökologischen, sowie sozialen Wirkung durchführen sollen.

WS: Und jetzt, nachdem Sie Ihre Strategie und Maßnahmen definiert haben, welche konkreten nächsten Schritte stehen jetzt an?

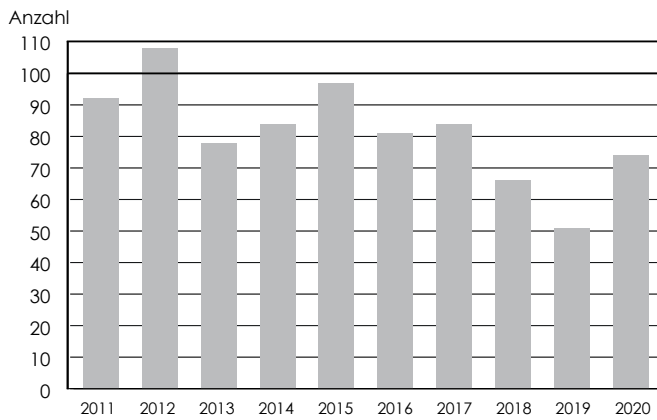
PS: Wir haben einen klaren Plan. Jetzt geht es an die Umsetzung und das Schaffen messbarer Ergebnisse und konkreter Erfolge. Darauf kommt es jetzt an.

WS: Ich freue mich, dass die Familienheim Heidelberg eG mit gutem Beispiel vorangeht und hoffe, dass viele Wohnungsunternehmen diesem nachhaltigen Weg folgen.

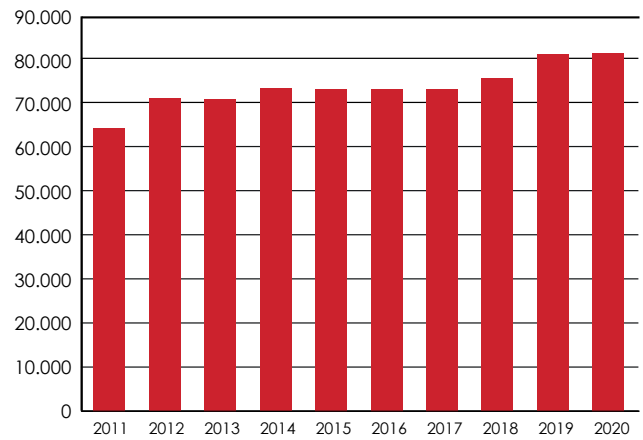




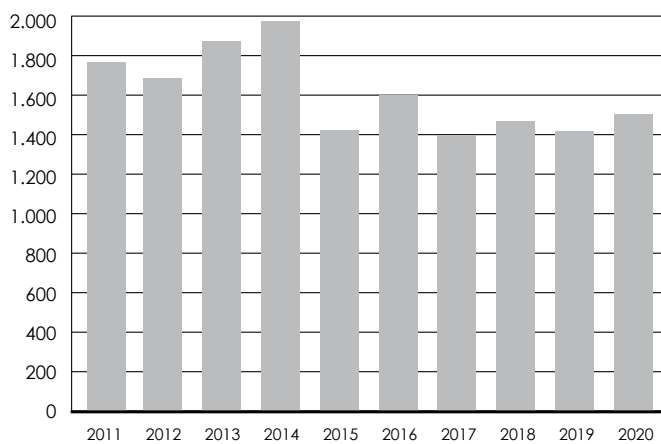
Fluktuation



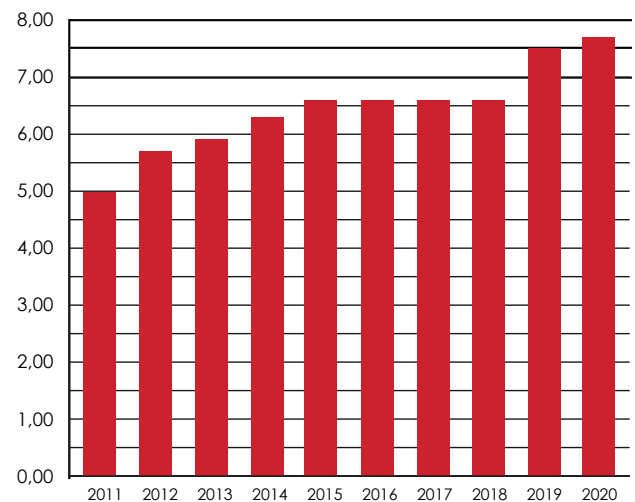
Wohnfläche in m²



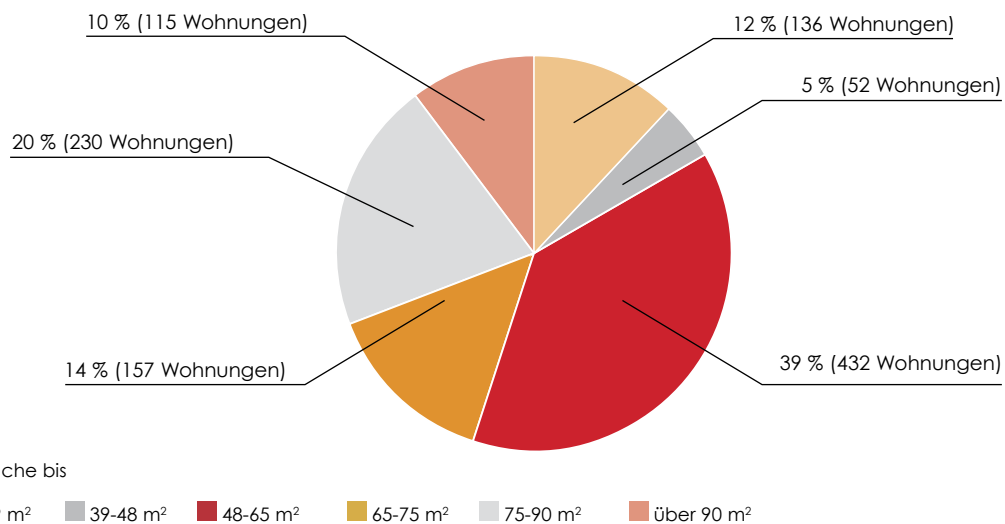
Instandhaltung/Modernisierung in T€



Jahressollmieten in Mio. €

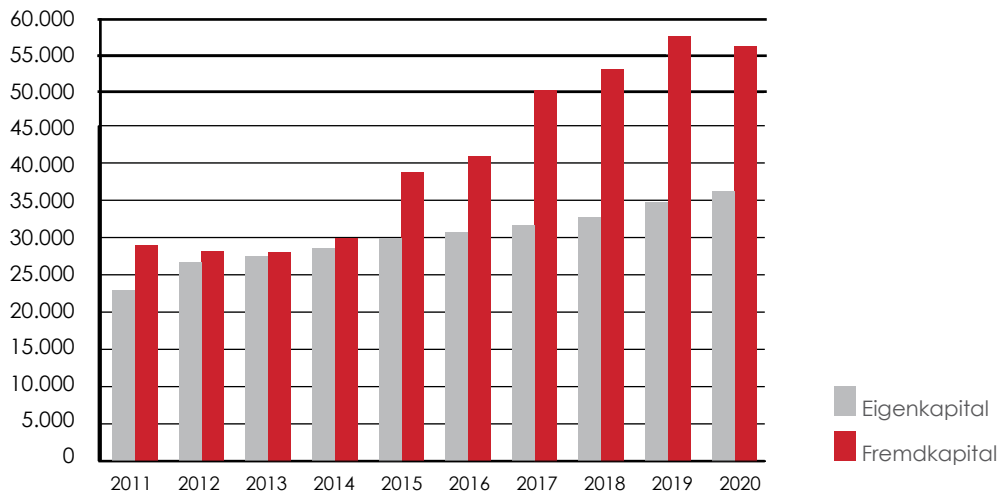


Wohnungsbestand nach Größe in Anzahl und Prozent

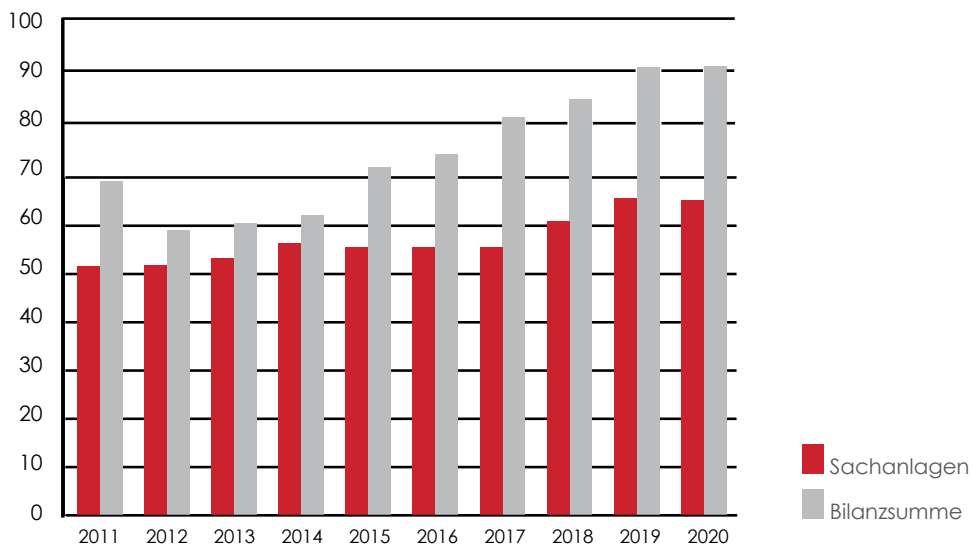




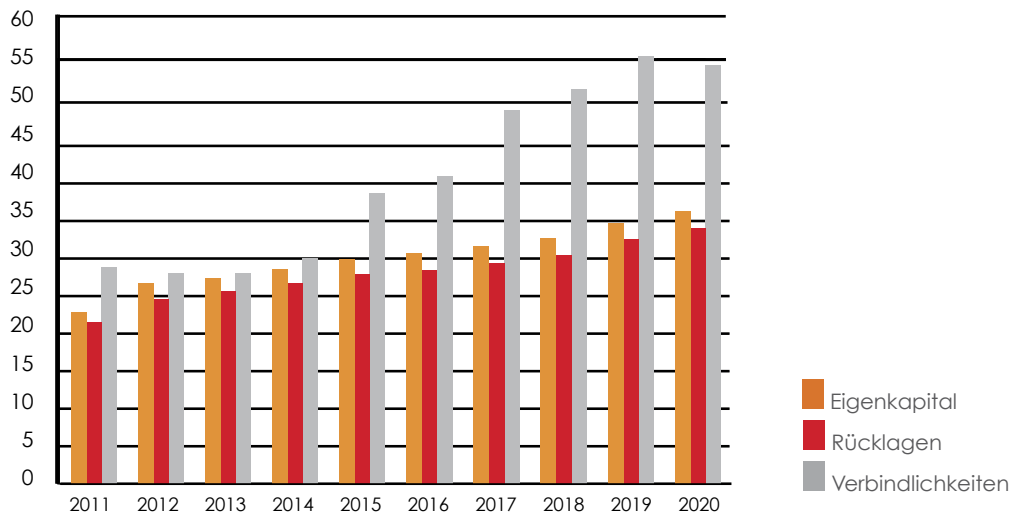
Übersicht Eigenkapital/ Fremdkapital in T€



Bilanzsummen und Sachanlagen in Mio. €



Bilanzzahlen in Mio. €





Grundlagen des Unternehmens

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

Gerne informieren wir unsere Mitglieder, unsere Mieter und die interessierte Öffentlichkeit mit einem ausführlichen Bericht des Vorstandes über das jeweilige Geschäftsjahr.

Zum 31.12.2020 hatte unsere Genossenschaft 1.781 Genossenschaftsmitglieder. Diese halten insgesamt 13.021 Genossenschaftsanteile.

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

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

Die entsprechende Gewerbeurlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung ist erteilt.

Zum 31.12.2020 beträgt der eigene Wohnungsbestand 1.122 Wohnungen, davon 16 Gewerbeeinheiten und 835 Abstellplätze in Garagen und im Freien.

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

Konjunktur und Wohnungsbau 2020

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19 Pandemie, verbunden mit Shutdown's und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr 2020 bis November etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen wieder 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 gegebenenfalls die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 9,8 %. Im 3. Quartal 2020 konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das BIP 2020 im Vergleich zum Vorjahr um rund 5 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Coronapandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben auf Grund des Shutdown's aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich zum 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 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr: 4,9 %).

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkung der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit bei





Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherung von insgesamt ca. 158 Mrd. Euro führte. So wurde der Regelsteuersatz 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 Jahreschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um rund 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahres-Quartal um 0,5 %, ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Preise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Jan-Okt 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur um etwa 1.600 auf rund 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwachsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum und die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten.

Diese konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von rund 6.500 Personen erreichen. In den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis vor kurzem hatten sich die Ballungsräume noch dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Wohnungshaushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet.

Wohnungsvermietung dürfte solides Geschäftsmodell bleiben

Die zurückliegende Dekade am Wohnungsmarkt war außergewöhnlich. Das knappe Wohnungsangebot, ein durch Migration ausgeprägtes Bevölkerungswachstum, der kräftige Zuzug in die Städte und ein anhaltender Wirtschafts- und Beschäftigungsaufschwung hatten einen starken Mietanstieg und einen fortschreitenden Leerstandsabbau zur Folge. Die stark wachsenden Städte verfügen oft über keine Leerstandsreserven, entsprechend angespannt sind die Wohnungsmärkte. Diese Entwicklung hat ihren Zenit jedoch überschritten, das zeigt die bereits vor dem Ausbruch der Corona Pandemie verlangsamte Mietpreissteigerung. Die Auswirkungen der Pandemie auf den Wohnungsmarkt dürften begrenzt bleiben. Am Wohnraumbedarf ändert sich schließlich nichts und die Befürchtung erheblich steigender Mietrückstände hat sich bislang nicht bewahrheitet. Unter dem Strich dürften die Belastungen der privaten Haushalte durch die Wirtschaftskrise die Mietdynamik aber abbremsen. Insgesamt dürften die Mieten in Zukunft leicht steigen. Mietrückgänge sind möglich, werden sich aber wohl auf hochpreisige Angebote oder Wohnungen in schwächeren Lagen oder mit Qualitätsmängeln beschränken.

Der Nachfrageüberhang am Wohnungsmarkt dürfte sich abschwächen. Das Zuzugstempo in vielen Städten hat sich bereits verlangsamt. Neben hohen Mieten könnte auch





Homeoffice das Einwohnerwachstum der Großstädte eindämmen. Allerdings könnte die Zuwanderung nach Deutschland wieder Fahrt aufnehmen, doch selbst bei einer stabilen Einwohnerentwicklung werden die Haushalte durch weniger Personen pro Haushalt wohl zahlreicher. Der demografische Altersprozess verschiebt den Bedarf eher zu kleineren seniorengeeigneten Wohnungen. Die Angebotsseite wächst vor allem in der Metropolregion durch den spürbar angezogenen Geschosswohnungsbau. Ein Überangebot am Wohnungsmarkt ist in absehbarer Zeit aber unwahrscheinlich.

Unter dem Strich dürfte die Wohnungsvermietung ein solides Geschäftsmodell bleiben. Das hohe Mietpreiswachstum der zurückliegenden Dekade dürfte sich aber nicht fortsetzen, weil der Nachfrageüberhang abschmilzt und immer mehr reguliert wird.

Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2020 hat mit einer zufriedenstellenden Geschäftsentwicklung abgeschlossen. Die Geschäftsleitung beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG als geordnet. Nach wie vor investieren wir erfolgreich in die Wertverbesserung, mit Instandhaltungen und Modernisierungen unserer Bestandswohnungen – parallel dazu in die Verbesserung der energetischen Zustände unserer Mietobjekte.

In der 2. Jahreshälfte 2020 haben wir gemeinsam mit einem Dienstleister eine „Klimaroadmap“ erarbeitet, um festzustellen, welche Maßnahmen, zu welchem Zeitpunkt und mit welchem finanziellen Aufwand erforderlich sind, um unsere Liegenschaften in absehbarer Zeit klimaneutral zu bewirtschaften. Auf die Ergebnisse dieser „Klimaroadmap“ wurde auf Seite 5 im Interview des Geschäftsberichtes detaillierter eingegangen.

Daneben haben wir durch strategische Entscheidungen und Beteiligungen unsere Geschäftstätigkeit breiter aufgestellt.

Der im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete Jahresüberschuss hat die Planzahlen leicht übertroffen. Die Gesamtinvestitionen unserer Genossenschaft im Berichtsjahr 2020 in den Bereichen Neubau, Erwerb, Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich auf insgesamt 2,5 Mio. Euro, davon rund 1,5 Mio. Euro für Instandhaltungen des Wohnungsbestandes. Die Finanzierung dieser Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln. Die benötigten Finanzmittel für den Erwerb von Bestandswohnungen wurden aus Eigenkapital finanziert.





Wohnungsbestand

Bestand am 31.12.2019:

1.118 Wohnungen,
davon 15 Gewerbeeinheiten
+ 3 Wohnungen und
1 Gewerbeeinheit in Neckargemünd
Peter-Schnellbach-Str. 32

Bestand am 31.12.2020:

1.122 Wohnungen,
davon 16 Gewerbeeinheiten

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche zum 31.12.2020 beträgt 81.259 m².

Die Erhöhung des Gesamtbestandes resultiert aus dem Erwerb einer Bestandsimmobilie in Neckargemünd, Peter-Schnellbach-Str. 32. Hierbei handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus in guter Lage. Das Objekt ist voll vermietet. Der Kaufpreis zum Erwerb des Objekts wurde aus Eigenmitteln finanziert.

Auch im Jahr 2020 sind wir unserer Verpflichtung, unsere Immobilien regelmäßig einer Verkehrssicherungsprüfung zu unterziehen, nachgekommen. Die festgestellten Beanstandungen oder Mängel wurden durch beauftragte Handwerksunternehmen und unsere eigene technische Abteilung abgearbeitet.

Nach wie vor sind wir mit der stabilen Entwicklung der Mieterstrukturen in unseren Wohnungsbeständen sehr zufrieden. Die Hausgemeinschaften funktionieren im Großen und Ganzen gut und dazu tragen auch die umfangreichen Serviceleistungen unserer Genossenschaft bei.

Im Berichtsjahr 2020 wurden 74 Mietverhältnisse gekündigt bzw. neu belegt. Die Fluktuationsrate beträgt somit 6,6 %. Die Wohnungswechsel im Studentenwohnheim wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Die Erlösschmälerung durch Leerstand betragen zum 31.12.2020 rund 56 T€. Die Erlö-

se aus Kaltmieten haben sich um 231 T€ auf insgesamt 7.717 T€ erhöht. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus dem Zugang des neuen Mietobjekts in Neckargemünd, sowie Mietanpassungen bei Neuvermietungen, wie auch durch die ganzjährigen Mieteinnahmen des im Frühjahr 2019 fertiggestellten Objektes in der Mark-Twain-Straße. Die Mieterlöse aus der Vermietung der beiden Gästewohnungen im Kranichweg in Heidelberg-Pfaffengrund haben sich gegenüber dem Vorjahr Corona-bedingt deutlich reduziert.

Auch im Jahr 2020 wurden unserer Genossenschaft wieder verschiedene Grundstücke im Geschäftsgebiet zu einer möglichen Bebauung angeboten. Vorstand und Aufsichtsrat haben mehrere Grundstücksangebote intensiv überprüft, überplant und kalkuliert. Zum einen wurde uns in einem Neubaugebiet der Gemeinde Mauer ein Grundstück zur Bebauung von 18 Wohneinheiten angeboten. Nach entsprechender Kalkulation und Vorstellung unserer geplanten Neubaumaßnahme beim Bürgermeister, wurde das Grundstück jedoch an den Höchstbietenden vergeben.

In der Gemeinde Kronau bewerben wir uns derzeit um ein innerstädtisches Grundstück, das mit 33 Wohneinheiten bebaut werden könnte. Die Wohnungen sollen sowohl als Eigentums-, als auch Mietwohnungen hergestellt werden. Derzeit befinden wir uns in einem Wettbewerb, eine Entscheidung über die Vergabe soll bis zum 2. Quartal 2021 erfolgen.

Des Weiteren prüfen wir derzeit eine Bebauung eines angrenzenden Grundstücks an unserem Wohnquartier in der Neuen Heimat in Nußloch. Auf dem Grundstück stehen derzeit zwei Abrissfähige Gebäude, die durch entsprechende neue Mietwohnungen ersetzt werden sollen. Auch hier ist im Laufe des 2. Quartal 2021 mit einer Entscheidung zu rechnen, ob unsere Genossenschaft hier Neubauwohnungen realisieren kann.





Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft im Jahr 2020 rund 1,5 Mio. Euro investiert. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere in die Wohnraummodernisierung und in die Ausstattung der Wohnungen investiert.

Der technische Zustand bzw. die Bestandsaufnahme sämtlicher Liegenschaften im eigenen Wohnungsbestand zur Ermittlung des weiteren künftigen Instandhaltungsbedarfs wurde auch 2020 fortgeschrieben. Demnach sind langfristig 4,3 Mio. Euro erforderlich. Dies entspricht einem Investitionsaufwand von rund 53 Euro je m² Wohnfläche. Im vergangenen Jahr wurden rund 18,50 Euro je m² Wohnfläche investiert.

Auch im Wirtschaftsplan für 2021 wurde wieder ein Betrag von rund 1,5 Mio. Euro von den Organen der Genossenschaft für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen für die Gebäude im eigenen Bestand zur Verfügung gestellt.

Wie bereits erwähnt, wurde im vergangenen Jahr eine „Klimaroadmap“ für den Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG erstellt. Mit dieser „Klimaroadmap“ wurde ein Status Quo über den energetischen Zustand unserer Gebäude ermittelt. Die Verantwortlichen der Genossenschaft beabsichtigen den gesamten Wohnungsbestand bis zum Jahre 2035 klimaneutral herzustellen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass ab dem 01. Januar 2021 klimaschädliche fossile Brennstoffe mit einem Preis von 25 Euro pro Tonne CO₂ belegt werden und dies mit sehr stark steigender Tendenz. Mit den Ergebnissen der „Klimaroadmap“ wissen wir nun welche Maßnahmen bei den einzelnen Objekten zu treffen sind, um sie nachhaltig dem Standard der Energieeffizienzklasse B zuzuführen. Hierfür werden mittelfristig rund 22 Mio. Euro an Investitionen benötigt. Die Gremien der Genossenschaft werden eine

entsprechende Priorisierung vornehmen, so dass die vereinbarten Ziele sukzessive erreicht werden können. Um die Klimaneutralität zu erreichen, werden wir den Ausbau der Photovoltaik-Anlagen mit Mieterstrommodellen weiter forcieren. Die Umsetzung der Ergebnisse wird der Schwerpunkt unserer Tätigkeit in den nächsten Jahren darstellen.

Bauträrgeschäft

Im Jahr 2020 fanden keine Aktivitäten im Bauträrgeschäft statt. Es wurden Vorrats-Grundstücke in Mühlhausen, Heinrich-Lübke-Weg an zwei Kaufinteressenten veräußert.

WEG-Verwaltung / Hausverwaltung für Dritte

Unsere Genossenschaft verwaltet nur noch eine Tiefgaragen-Gemeinschaft im Kranichgarten in Heidelberg-Pfaffengrund als TEG. Hier wurde unsere Genossenschaft in der durchgeführten Eigentümersammlung für das abgelaufene Geschäftsjahr als Verwalter entsprechend entlastet. Daneben verwalten wir noch wenige Einheiten im Rahmen der Drittverwaltung.

Beteiligungen

1. MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG
Unsere Genossenschaft hat sich mit anderen Wohnungsunternehmen und den beiden Heidelberger Volksbanken an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG beteiligt. Unsere Beteiligung beträgt 20 Mio. Euro (45,28 % des Gesamtkapitals). Nach den aktualisierten Planungen sollen insgesamt 1.258 Wohneinheiten entstehen. 703 Einheiten zum Verkauf, sowie 555 Mietwohnungen. Die Gesamtwohnfläche wird rund 118.176 m² betragen. Durch die nach wie vor steigenden Baupreise wird das Gesamtinvestitionsvolumen auf rund 456 Mio. Euro ansteigen.

Im Jahr 2020 hat die Bautätigkeit auf sämtlichen A-Baufeldern, sowie auf dem Baufeld





B4, wie auch auf C4 sichtbar zugenommen. Die ersten Fertigstellungen sind im Jahr 2021 bereits vorgesehen. Erfreulicherweise kann festgehalten werden, dass der Verkauf von Eigentumswohnungen sehr gut am Markt angenommen wurde.

Auf den A-Baufeldern wurden sämtliche zum Verkauf stehenden Eigentumswohnungen, sowie Stadthäuser bereits verkauft. Auch der Vertrieb für die 96 Eigentumswohnungen auf dem Baufeld C4 ist vielversprechend gestartet. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes waren rund 2/3 der Eigentumswohnungen bereits notariell verkauft.

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

2. Solarstrom FH HD GmbH und Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH

Im Geschäftsjahr 2020 entsprach die Entwicklung beider Gesellschaften den Planansätzen und den Erwartungen. Die Gesellschafterversammlungen wurden entsprechend durchgeführt und die gefassten Beschlüsse umgesetzt. Zum Jahresende 2020 haben in beiden Gesellschaften, die MAJ Beteiligungs GmbH & Co. KG, die Geschäftsanteile, sowie die Gesellschafterdarlehen des bisherigen Minderheitsgesellschafters, der Wircon GmbH, übernommen.

Organisation

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

Durch nochmals verbesserte Arbeits- und Ablaufprozesse kann die Kommunikation und die Zusammenarbeit mit Dienstleistern, unseren Handwerkern und unseren Mitgliedern noch effizienter gestaltet werden. Unterstützt wird das ganze durch die zum 01. Oktober 2020 eingeführte Mieter-App. Hier haben Mieter und Mitglieder die Möglichkeit Unterlagen Ihres Mietverhältnisses oder Ihrer Mitgliedschaft jederzeit einzusehen, sowie Schadensmeldungen oder andere kommunikationspflichtige Sachverhalte mit uns digital auszutauschen.

Ergebnis

Aus allen Geschäftsbereichen wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.564.716 € erwirtschaftet. Die Verwendung soll wie nachstehend dargestellt erfolgen:

Jahresüberschuss 2020	1.564.716,00 €
Einstellung in die freie Rücklage	1.330.901,20 €
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	156.471,60 €
verbleiben für eine geplante Dividende	77.343,20 €

Wir stellen fest, dass der Verlauf der Geschäftsjahres 2020 den Erwartungen, dem vorgesehenen Wirtschaftsplan und den gesetzten Zielen der Organe voll und ganz entspricht.





Vermögenslage

Die Vermögenslage zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie nachfolgend abgebildet dar.

Vermögenslage	31.12.2020 in T€	v. H.	31.12.2019 in T€	v. H.	Veränderungen in T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	85.441,4	91,7	86.042,1	92,7	-600,7
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	541,1	0,6	946,9	1,0	-405,8
Unfertige Leistungen und Vorräte	2.196,1	2,4	1.725,7	1,9	470,4
Forderungen und Abgrenzungsposten	305,2	0,3	330,0	0,4	-24,8
Flüssige Mittel	4.708,3	5,0	3.799,4	4,0	908,9
Gesamtvermögen	93.192,1	100,0	92.844,1	100,0	348,0
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	2.143,6	2,3	2.062,2	2,2	81,4
Rücklagen	34.030,3	36,5	32.530,4	35,0	1.499,9
Bilanzgewinn	77,3	0,1	78,0	0,1	-0,7
	36.251,2	38,9	34.670,6	37,3	1.580,6
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.249,5	1,3	1.200,3	1,3	49,2
Verbindlichkeiten					
Verb. gegenüber Kreditinstituten	53.322,5	57,3	54.927,0	59,2	-1.604,5
Erhaltene Anzahlungen	1.961,4	2,1	1.764,9	1,9	196,5
Übrige Verbindlichkeiten	407,5	0,4	281,3	0,3	126,2
	56.940,9	61,1	58.173,5	62,7	-1.232,6
Gesamtkapital	93.192,1	100,0	92.844,1	100,0	348,0

Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt, das sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durch den Zukauf einer Bestandsimmobilie verändert hat. Zum 31. Dezember 2020 beträgt das Gesamtvermögen 93.192.050,73 €. Auf Grund des Jahresergebnisses in Höhe von 1.564.716,00 € hat sich die Eigenkapitalquote auf 38,9 % (2019: 37,3 %) erhöht. Die Vermögenslage ist geordnet und sichert weiter eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, sowie gegenüber den

finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen wird. Im Regelfall werden unsere Rechnungen mit Skontoabzug beglichen. Darüber hinaus gilt es, Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende, weiter Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Mittel zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Investitionen in den Neubau oder in den Kauf von Bestandsimmobilien zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währungen, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,65 %.





Bericht des Vorstandes

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung		in T€
Jahresüberschuss		1.564,7
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		1.612,2
- Abnahme der langfristigen Rückstellungen		-29,6
+ Abschreibungen auf Forderungen		20,6
+ Zinsaufwendungen		892,8
- Zinserträge und erhaltene Dividenden		-7,0
= Cashflow		4.053,7
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen		78,8
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		-8,3
+ Abnahme der Grundstücke des Umlaufvermögens		405,8
- Zunahme kurzfristiger Aktiva		-466,2
+ Zunahme kurzfristiger Passiva		284,2
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		4.348,0
+ Einzahlungen für Abgänge des Sachanlagevermögens		67,9
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-1.071,0
+ Erhaltene Zinsen und Dividenden		7,0
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit		-996,1
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		11,4
- planmäßige Tilgungen		-1.577,6
- Gezahlte Zinsen		-892,8
+ Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (saldiert mit Auszahlungen)		93,3
- Auszahlungen für Dividenden		-77,3
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit		-2.443,0
Finanzmittelbestand		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		908,9
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.2020		3.799,4
= Finanzmittelbestand zum 31.12.2020		4.708,3





Die Finanzlage unserer Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr war jederzeit geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 54,9 Mio. € auf 53,3 Mio. € reduziert. Die planmäßigen Tilgungen im vergangenen Jahr betragen rund 1.577 T€.

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

Ertragslage

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

Ertragslage	2020 in T€	2019 in T€	Veränderungen in T€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	3.610,4	3.333,2	277,2
Verkaufstätigkeit	203,4	0,1	203,3
Betreuungstätigkeit	295,6	299,8	-4,2
Andere Lieferungen u. Leistungen	56,2	50,8	5,4
Kapitaldienst	-236,0	478,7	-714,7
Summe	3.929,6	4.162,6	-233,0
Verwaltungsaufwand	2.231,8	2.166,1	65,7
Betriebsergebnis	1.697,8	1.996,5	-298,7
Übrige Rechnung	62,8	235,8	-173,0
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	195,9	209,7	-13,8
Jahresüberschuss	1.564,7	2.022,6	-457,9

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitestgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen aus den Sollmieten in Höhe von rund 56 T€ ergaben sich hauptsächlich aus modernisierungsbedingten Leerständen bei Wohnungswechseln. Die Abschreibung auf uneinbringliche Forderungen in Höhe von 12 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Bei den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit sind die Vergütungen aus der Geschäftsbesorgung der MTV Bauen

und Wohnen GmbH & Co. KG mit eingerechnet. Der Jahresüberschuss resultiert insbesondere aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung. Insgesamt ist festzustellen, dass für das Jahr 2020 ein zufriedenstellendes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden konnte. Die Eigenkapitalrendite beträgt 4,3 %.





Prognosen, Chancen und Risikobericht

Prognose

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

Wirtschaftspläne, respektive Planungsrechnungen, liegen bis 2035 vor.

Chancen

Die Mitgliederführung durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen ist und bleibt das Kerngeschäft der Genossenschaft.

Für eine Wohnungsbaugenossenschaft liegen die größten Chancen in der anhaltenden Überschreitung der Nachfrage nach Wohnraum gegenüber dem Angebot. Durch die Wahrnehmung der Neubautätigkeit und die Erhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Instandhaltung wird die Entwicklung des Unternehmens nachhaltig gesichert.

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

Weitere Chancen ergeben sich durch das anhaltende niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt, was sich insbesondere bei Finanzierungen durch Kreditinstitute positiv auswirkt.

Insgesamt sind für unsere Genossenschaft für die Jahre 2021 und 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, welche

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

Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Das Risiko steigender Preisentwicklung am Bau kann für anstehende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der stabilen Einnahmesituation der Genossenschaft und der bestehenden Rahmenverträge mit den einzelnen Handwerksunternehmen als beherrschbar bezeichnet werden.

Ob die weiter steigenden Baukosten trotz der guten Nachfrage und der Marktlage im Rhein-Neckar-Kreis auf Dauer durch steigende Mieten kompensiert werden können, ist fraglich. Durch politische Maßnahmen und Regulierungen werden entsprechende Mieterhöhungspotenziale zusätzlich eingeschränkt. Es bleibt nach wie vor abzuwarten, in wie weit eine wirtschaftliche Realisierung von Miet-Neubau-Wohnungen als bezahlbare Wohnungen möglich sein wird. Erschwert wird die Gesamtsituation durch die fehlenden Kapazitäten und den damit verbundenen steigenden Preisen im Handwerk für alle Baugewerke.

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





Ertragsorientierte Risiken

Aufgrund der guten Vermietbarkeit unseres Bestandes und den soliden vertraglichen Beziehungen mit unseren Auftragnehmern, sowie mit dem qualitativ guten Wohnungsbestand gehen wir davon aus, dass wir unsere Ziele grundsätzlich erreichen können. Seit Anfang 2020 hat sich das Corona Virus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Frühjahr vergangenen Jahres zu deutlichen Einschnitten, sowohl im Sozial-, als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen 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 der Kostensteigerung und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Wir erwarten keinen drastischen Anstieg von Mietausfällen.

Finanzwirtschaftliche Risiken

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

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

Nachtragsbericht

Seit Erstellung des Jahresabschlusses 2020 gibt es zu berichten, dass unsere Genossenschaft das Studentenwohnheim in der Heinrich-Fuchs-Straße 44 in Heidelberg zum 15.03.2021 verkauft hat.





Bericht des Vorstandes

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Kennzahlen können von unserer Genossenschaft für das Jahr 2020 ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2020	2019
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,7%	3,4%
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	4,3%	5,8%
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	91,7%	92,7%
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	8,3%	7,3%
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	58,0%	60,0%
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	108,3%	107,6%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	38,9%	37,3%
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen			
Durchschnittsmiete je qm/p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,93 €	7,73 €
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	6,6%	4,6%
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten je qm/p.a.	$\frac{\text{Instandh.- Modernisierungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	18,52 €	17,51 €

Heidelberg, den 23. März 2021

Der Vorstand

Karin Heil

Holger Meid

Peter Stammer





Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2020 die ihm nach Gesetz und Satzung vorliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat ihn regelmäßig und umfassend über die Entwicklung der Lage der Genossenschaft, sowie über die Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung, schriftlich bzw. mündlich informiert. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst, die Geschäftsführung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben unterstützt und sich über die wesentlichen Risiken der zukünftigen Entwicklung unter Berücksichtigung des KonTraG unterrichtet.

Aufsichtsrat und Vorstand traten im Berichtszeitraum zu 4 gemeinsamen und 3 Einzel-Aufsichtsratssitzungen zusammen. Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellung des Jahresabschlusses, des Wirtschaftsplanes, sowie die Instandhaltungs- und Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Des Weiteren haben die Mitglieder des Aufsichtsrates im Rahmen einer frühzeitigen Nachfolgeregelung für das im Jahr 2023 aus dem Hauptamt ausscheidende Vorstandsmitglied Peter Stammer mehrere Bewerbungsgespräche geführt. Mit Wirkung zum 01. Oktober 2020 wurde Herr Holger Meid, bisheriger Leiter der technischen Abteilung, als weiteres Vorstandsmitglied unserer Genossenschaft bestellt.

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

Zustimmungsbedürftige Geschäftsvorfälle wurden mit dem Vorstand erörtert und durch den Aufsichtsrat geprüft bzw. beschlossen und genehmigt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat ferner über die Bestandsentwicklung und die Vermietungssituation. Schwerpunktthema bei sämtlichen Sitzungen war auch die weitere Entwicklung im Konversionsprozess MTV Mark-Twain-Village. Auch über

diese Entwicklung wurden alle Aufsichtsräte seitens des Vorstandes, sowohl schriftlich als auch mündlich, ausführlich informiert.

Grundsätzlich lässt sich der Aufsichtsratsvorsitzende immer zeitnah, auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen, regelmäßig durch Berichte des Vorstandes über die aktuelle Geschäftsentwicklung und weitere Themen umfassend unterrichten.

Der vorliegende Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG zum 31. Dezember 2020, der Bericht des Vorstandes, sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft, wurden durch die WTS im Auftrag des Aufsichtsrates geprüft. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung hat keinen Anlass zur Beanstandung gegeben.

Der Aufsichtsrat wurde auch über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2020 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im April 2021 mündlich unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Schlussbesprechung mit den Prüfern des Verbandes fand am 18. Mai 2021 statt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 keinen Anlass zur Beanstandung gab.





Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020, dem Bericht des Vorstandes, sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung dem zuzustimmen. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 18. Mai 2021 den Jahresabschluss 2020 festgestellt.

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

Heidelberg, 18. Mai 2021

DER AUFSICHTSRAT

Gerhard Schmitt
Aufsichtsratsvorsitzender





JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang





Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	75,00	75,00	75,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.283.975,05		63.827.319,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.407.181,39		1.465.801,39
3. Technische Anlagen	148.017,00		161.249,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	321.488,00	65.160.661,44	307.051,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	20.038.100,00		20.038.100,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	225.836,25		225.836,25
3. Andere Finanzanlagen	16.700,00	20.280.636,25	16.700,00
Anlagevermögen insgesamt		85.441.372,69	86.042.131,64
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	416.966,54		822.783,21
2. Bauvorbereitungskosten	124.157,40		124.157,40
3. Unfertige Leistungen	1.974.062,85		1.710.766,14
4. Andere Vorräte	221.975,11	2.737.161,90	14.907,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	41.680,45		36.385,32
2. Forderungen aus Betreuung	162.668,06		166.875,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	100.884,71	305.233,22	126.751,75
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.708.282,92	4.708.282,92	3.799.346,61
Umlaufvermögen insgesamt		7.750.678,04	6.801.973,14
Bilanzsumme		93.192.050,73	92.844.104,78





Bilanz zum 31. Dezember 2020

Passiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	63.595,17		86.363,33
2. der verbleibenden Mitglieder	2.079.881,79		1.975.792,02
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	160,00	2.143.636,96	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.622,76 €			(1.849,85)
II. Kapitalrücklage	198.940,24	198.940,24	186.490,24
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 156.471,60 €	3.608.253,70		3.451.782,10
			(202.255,39)
2. Andere Ergebnismrücklagen	30.223.020,44	33.831.274,14	28.892.119,24
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.330.901,20 €			(1.742.342,35)
davon aus Bauerneuerungsmrücklage umgegliedert: 0,00 €			(22.287.291,29)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.564.716,00		2.022.553,87
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	- 1.487.372,80	77.343,20	- 1.944.597,74
Eigenkapital insgesamt		36.251.194,54	34.670.503,06
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	743.814,00		773.446,00
2. Steuerrückstellungen	302.265,21		209.505,00
3. Sonstige Rückstellungen	203.400,00	1.249.479,21	217.400,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.322.455,82		54.926.999,79
2. Erhaltene Anzahlungen	1.961.347,00		1.764.904,93
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	248.217,19		81.794,51
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	75.211,76		138.688,64
5. Sonstige Verbindlichkeiten	84.145,21	55.691.376,98	60.862,85
davon aus Steuern: 57.942,18 €			(32.335,37)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		93.192.050,73	92.844.104,78





Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.268.561,18		9.238.226,73
b) aus Verkauf von Grundstücken	609.260,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	295.617,53		299.756,44
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.193,31	10.229.632,02	50.760,74
2. Veränderung des Bestandes an Verkaufs- grundstücken und unfertigen Leistungen		263.296,71	18.449,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	29.800,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		62.841,27	235.868,85
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.416.302,95		3.276.566,21
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	405.867,51	3.822.170,46	13.511,74
6. Rohergebnis		6.733.599,54	6.582.784,27
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.319.347,21		1.315.557,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	300.491,47	1.619.838,68	300.412,95
davon für Altersversorgung: 67.568,82 €			(75.151,51)
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens u. Sachanlagen		1.612.193,79	1.589.138,70
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		611.979,96	550.163,62
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen: 5.294,70 €		6.963,36	8.020,73 (5.294,70)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25,04	713.744,72
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		928.929,72	1.118.101,30
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		195.868,21	209.741,76
14. Ergebnis nach Steuern		1.771.777,58	2.221.434,28
15. Sonstige Steuern		207.061,58	198.880,41
16. Jahresüberschuss		1.564.716,00	2.022.553,87
17. Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.487.372,80	1.944.597,74
18. Bilanzgewinn		77.343,20	77.956,13





A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

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

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

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear mit 33,33 % abgeschrieben.

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear mit 1,17 % bis 4,20 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden linear mit 4,00 % bis 5,00 % abgeschrieben.
- Technische Anlagen werden linear mit 5,00 % bzw. 8,64 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 6,64 % bis 33,33 % abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250 € bis 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

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

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

Umlaufvermögen

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

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

Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Die flüssigen Mittel sind mit dem Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.





Rückstellungen

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

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt € 29.691,00. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 1.974.062,85 (Vorjahr: € 1.710.766,14) ausgewiesen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestehen in Höhe von € 422,32 (Vorjahr: € 483,10) und betreffen die sonstigen Vermögensgegenstände.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den Zinsen und ähnlichen Erträgen wurden im Vorjahr steuerliche Erstattungszinsen aus der Rückabwicklung der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft nach § 13b UStG in Höhe von € 713.717,00 (laufendes Jahr: € 0,00) ausgewiesen.

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen € 36.081,00 (Vorjahr: € 45.105,00)





Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt €	Davon			Sicherung €
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.322.455,82 (54.926.999,79)	1.777.754,38 (1.717.806,55)	6.704.194,00 (6.674.317,27)	44.840.507,44 (46.534.875,97)	53.322.455,82 (54.926.999,79) Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.961.347,00 (1.764.904,93)	1.961.347,00 (1.764.904,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	248.217,19 (81.794,51)	248.217,19 (81.794,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	75.211,76 (138.688,64)	75.211,76 (138.688,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	84.145,21 (60.862,85)	76.377,59 (52.791,30)	7.767,62 (8.071,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	55.691.376,98	4.138.907,92	6.711.961,62	44.840.507,44	53.322.455,82
Gesamtbetrag (Vorjahr)	(56.973.250,72)	(3.755.985,93)	(6.682.388,82)	(46.534.875,97)	(54.926.999,79)

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.756
Zugang	128
Abgang	103
Ende des Geschäftsjahres	1.781

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 104.089,77 erhöht.





Arbeitnehmer

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

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Der aus den 42 Erbbaurechtsverträgen jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt derzeit T€ 156,8. Die Erbbaurechte enden zwischen den Jahren 2048 und 2116.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus einer abgeschlossenen Neubaumaßnahme in Höhe von T€ 444,8.

Mitglieder des Vorstandes

Peter Stammer, Vorsitzender
Karin Heil
Holger Meid (ab 1. Oktober 2020)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Gerhard Schmitt, Vorsitzender
RAin Sandra Oeser, stellv. Vorsitzende
Jörg Gregor
Dr. Uwe Kanzler

Gewinnverwendung

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

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates gemäß § 40 Abs. 4 in Verbindung mit § 28 n) der Satzung 50 % des Jahresüberschusses (€ 782.358,00) in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen darüber hinaus gemäß § 40 Abs. 3 in Verbindung mit § 28 l) der Satzung vom Jahresüberschuss einen Betrag von € 548.543,20 im Rahmen einer Vorabzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 77.343,20 an die Mitglieder auszuschütten.

3,95 % Dividende € 77.343,20

Heidelberg, 23. März 2021

Baugenossenschaft
Familienheim Heidelberg eG

Karin Heil Peter Stammer Holger Meid





BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM HEIDELBERG

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



Platz zum Leben, Spielräume
für die gesamte Familie.

Wir bauen familiengerecht,
innovativ und energiesparend.

Ob Miete oder Eigentum –
wir sind Ihr
zuverlässiger Partner.

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

