



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MARKGRÄFLERLAND eG



Geschäftsbericht

2023



Baugenossenschaft
Familienheim Markgräflerland eG

Werderstr. 19
79379 Müllheim

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

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



Inhalt

Bericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche Lage	6
Zur Situation auf den Wohnungsmärkten	10
Bericht über die Lage der Genossenschaft	13
Neubautätigkeit	15
Grundstücksbewirtschaftung und Verkauf von Streubesitz	16
Instandhaltung und Modernisierung von Mietwohnungen	17
Vermietung von Wohnungen	20
Bestandsbewirtschaftung und Mietfremdverwaltung	21
Verwaltung	22
Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2023	23
Vermögenslage	24
Finanzlage	25
Ertragslage	25
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	29
Prognosebericht	31
Schlussbemerkungen	33
Bilanz zum 31. Dezember 2023	34-35
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023	36

Anlage Jahresabschluss 2023

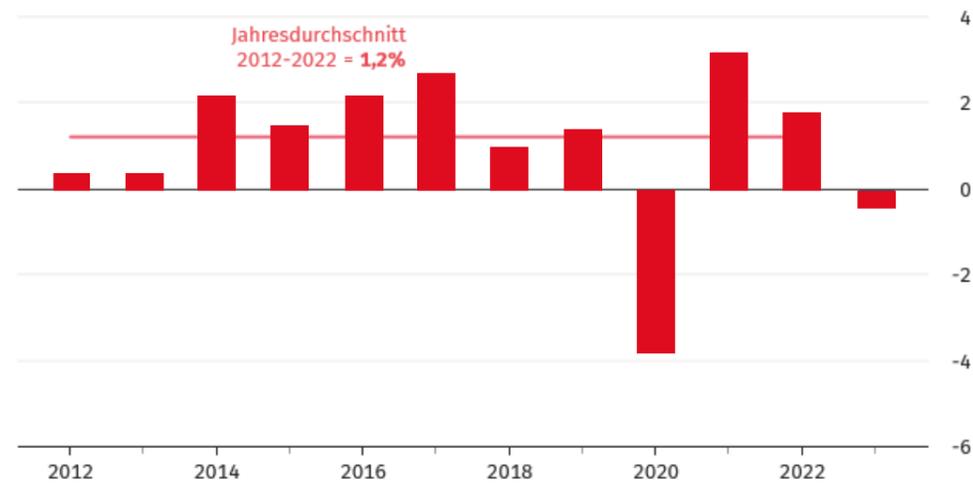
Bilanz zum 31. Dezember 2023	2-3
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023	4
Anhang zum Jahresabschluss	6-11
Lagebericht	12-22





Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Gesamtwirtschaftliche Lage

Spannungen und globale Konflikte wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden Euro verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden Euro.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleis-

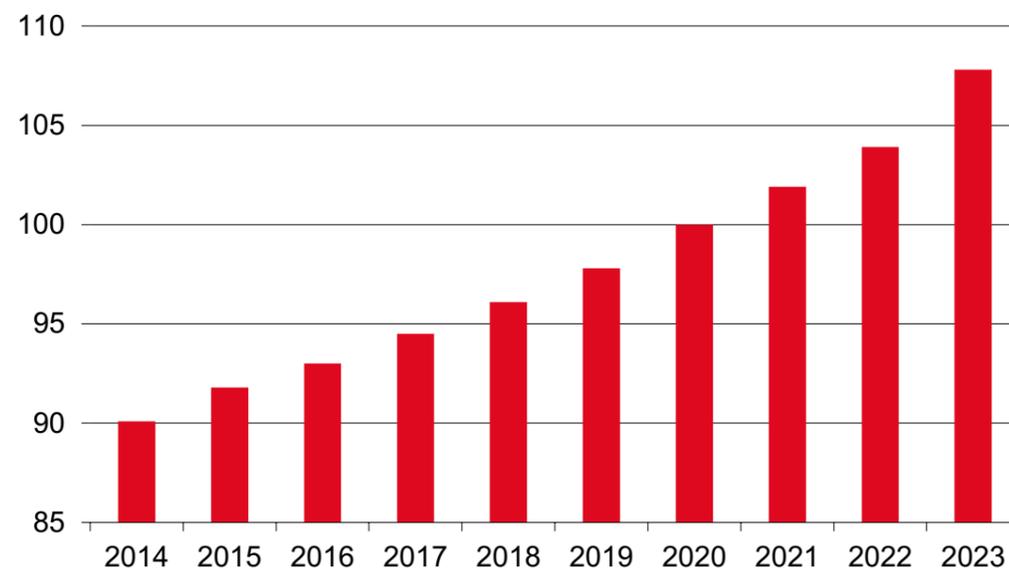
tung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Die bestehende Unsicherheit in Verbindung mit der schlechten Stimmung in der Wirtschaft trüben den Ausblick für 2024. Während europaweit noch 1 % Wirtschaftswachstum erwartet wird, rechnet die Bundesregierung mit 0,3 %, das ifo Institut gar nur mit 0,2 % Wachstum für die Bundesrepublik im laufenden Jahr.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die



Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Nettokaltmiete und Nebenkosten von 2014 bis 2023 (2020=100)



Ölstr. 7, Neuenburg

Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Millionen Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Millionen Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.



Situation auf den Wohnungsmärkten

Ende 2023 verzeichnete Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zum Jahresende eine Einwohnerzahl von 84,7 Millionen Menschen – erneut ein historischer Höchststand. Die Bevölkerung wuchs um rund 0,3 Millionen Personen im Vergleich zum Vorjahr. Die Nettozuwanderung (680.000-710.000 Personen; ca. -48 %) war auch im Jahr 2023 die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Denn die Sterberate (1,02 Mio.; -4 % gegenüber Vorjahr) lag weiter über der Geburtenrate (ca. 680.000-700.000; -7 % ggü. Vorjahr).

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2023 rund 11,33 Millionen Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,27 Millionen Personen. Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg bis 2040 auf 11,42 Millionen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte. Nach der Vo-

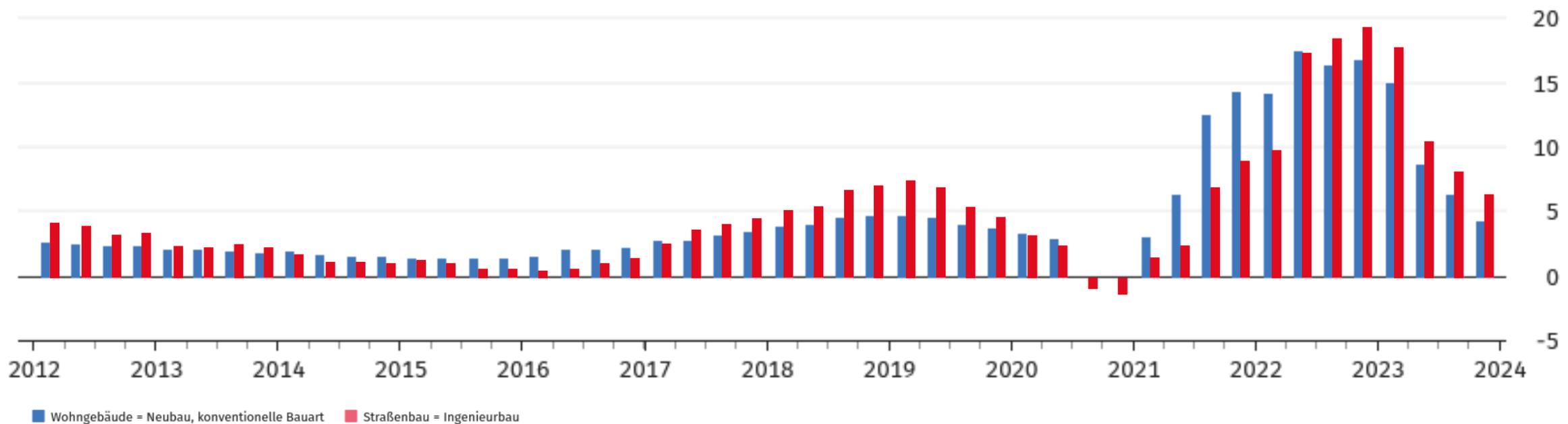
rausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft lag mit einem Anteil von 350,2 Milliarden Euro an der Wirtschaftsleistung (2022) und repräsentiert weiterhin rund zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutsch-

land. Die Nettokaltmieten erhöhten sich mit 2,0 % deutschlandweit stetig unterhalb des Inflationsniveaus. Die Baupreise erhöhten sich zwischen November 2022 und November 2023 für Rohbauarbeiten um 1,5 %, für Ausbaurbeiten um 6,5 % und für Instandhaltungsarbeiten um 6,6 %.

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb auch im Jahr 2023 ungebrochen hoch. Der hohe Zuzug in die Metropolen sorgte für weiterhin steigende Mieten und Immobilienpreise.

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



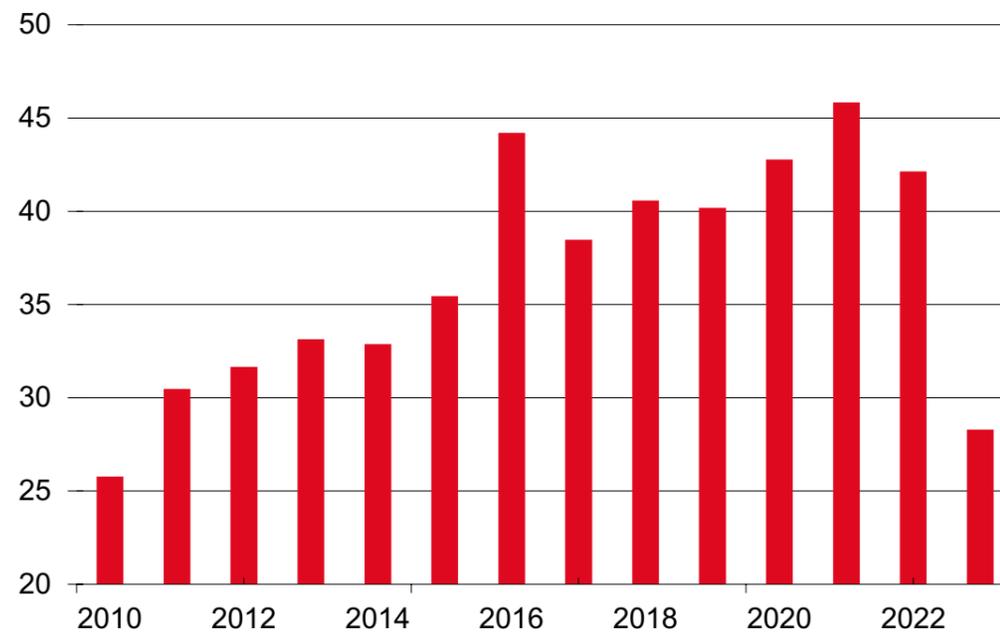


Bericht über die Lage der Genossenschaft

Bundesweit sanken die Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vorjahr weiter um 94.100 (26,6 %) gegenüber dem Jahr 2022 auf nunmehr 260.100 Wohnungen im Jahr 2023 und damit auf den niedrigsten Stand seit 2012 (241.100 WE). Im Wohnungsbau ging der Auftragseingang von Januar bis November 2023 nominal um 19,4 % zurück und die Ge-

nehmigungen für den Wohnungsbau sanken um 31 %. Die Zahl der in Baden-Württemberg zum Bau freigegebenen Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern sank der Statistik zufolge um fast ein Drittel - von knapp 42.200 im Vorjahr auf gut 28.600 (-33 %). Niedriger lag dieser Wert nur in der Wirtschafts- und Finanzkrise 2010.

Baugenehmigungen Wohnungen
2010 - 2023 in Baden-Württemberg



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 Jahr 2023 positive Geschäftsentwicklung. Wir konnten als verlässlicher Partner für alle Inter-

sensgruppen, insbesondere aber für unsere Mieter, agieren. Insgesamt ergaben sich durch die vergangenen und gegenwärtigen gesellschaftlichen Krisen keine bedeutsamen Auswirkungen auf die Unternehmensstrategie noch auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Genossenschaft.

Die Geschäftstätigkeit war maßgeblich durch ein umfangreiches Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm 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 stetig reinvestiert. Soweit dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, werden im Interesse der Bestandsverjüngung außerdem Neubaumaßnahmen durchgeführt. Die aufwändigen Aktivitäten im Geschäftsjahr waren nur durch die ausgeprägte strukturelle Stabilität und Ertragsstärke unserer Genossenschaft möglich.



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MARKGRÄFLERLAND eG

Neubautätigkeit

Auf Basis unseres stabilen Geschäftsmodells konnte die Genossenschaft in einem schwierigen Marktumfeld ihren erfolgreichen Kurs auch im Jahr 2023 fortsetzen.

Der Neubau in Bad Krozingen, Hildegard-von-Bingen-Straße 16 wurde im Februar 2023 bezogen. In dem Mehrfamilienhaus sind 22 neue Wohnungen entstanden. Die Baukosten betragen rund 6,2 Millionen Euro und bewegten

sich nur geringfügig über dem kalkulierten Kostenrahmen.

Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahrs und im Jahr 2024 konzentriert sich die Planung auf das neu erworbene Grundstück in der Wettelbrunner Straße in Staufen.



Petit-Landau-Str. 22, Bad Bellingen

Grundstücksbewirtschaftung und Verkauf von Streubesitz

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

schließlich in Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. in Neubauprojekte investiert. Im Geschäftsjahr 2023 wurden fünf Wohnungen und acht Garagen aus dem Streubesitz verkauft.



Modernisierung Belchenstr.12, Kandern



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 Wohn-

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

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



Geschäftsbericht



Goethestr. 1, Heitersheim



Käppelematten 1-3, Müllheim

Um die dadurch 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.

Die laufenden Modernisierungen im Grißheimer Weg 24 in Heitersheim (zwölf Wohneinheiten) sowie in der Belchenstraße 12 in Kandern (vier Wohneinheiten) wurden abgeschlossen.

Rund 599.000 Euro wurden in diesen Projekten im Jahr 2023 investiert. Das Gesamtvolumen der Jahre 2022 und 2023 beläuft sich somit auf rund 1,4 Millionen Euro.

Im Berichtsjahr wurden zudem in einer Vielzahl von Gebäuden Heizungen oder Gasthermen ausgetauscht, Glasfasernetzanschlüsse installiert, das Parkdeck Im Falkenstein 1/3 in Staufen und die Geschäftsstelle der Genossenschaft im Innenbereich saniert. Zuzüglich

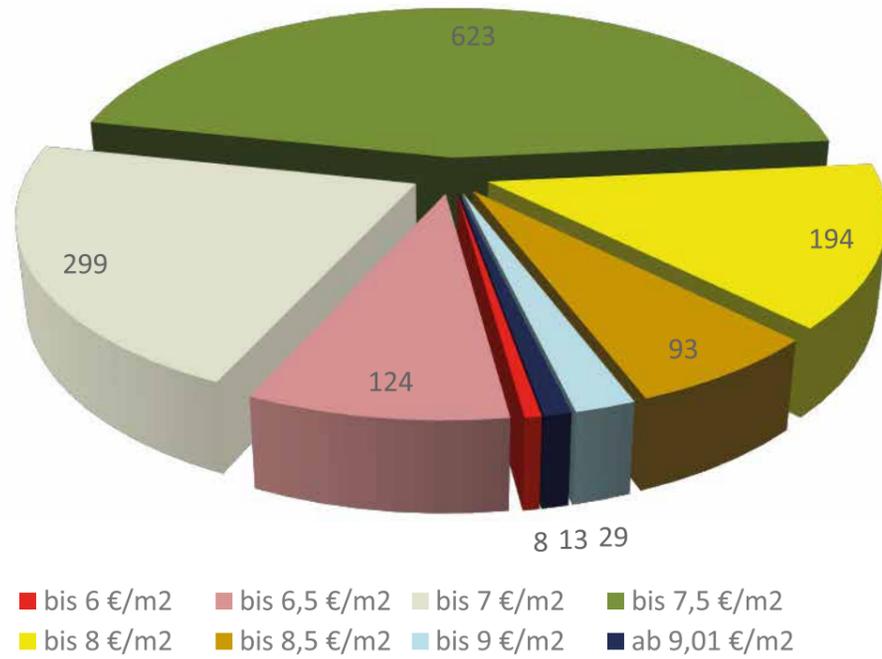
der laufenden Instandhaltung belief sich das Gesamtvolumen für Instandhaltung und Modernisierung auf rund 1,9 Millionen Euro.

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

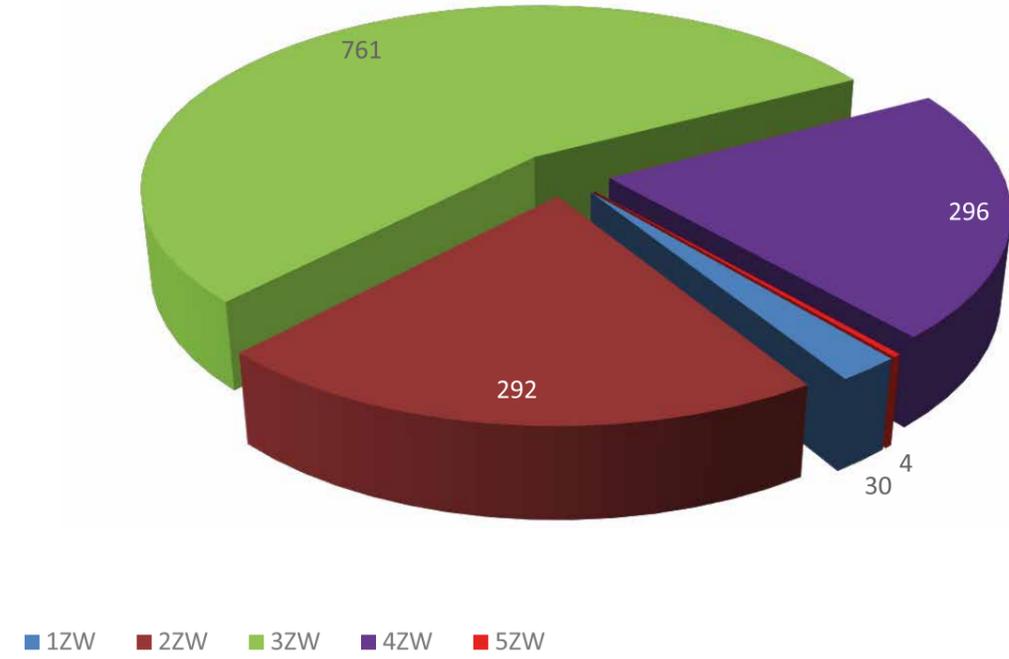
Für die Genossenschaft bedeuten die Ausgaben für die Bestandsmodernisierung eine erhebliche wirtschaftliche Belastung, da die Investitionen nur zu einem geringen Teil über die notwendigen Mietanpassungen amortisiert werden können.



Miete je Wohneinheit



Eigene Wohnungen im Bestand nach Zimmerzahl zum 31.12.2023



Vermietung von Wohnungen

Das Vermietungsgeschäft verlief für unsere Genossenschaft positiv. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin groß. Im Geschäftsjahr 2023 beobachteten wir eine stabile Nachfrage für unsere Mietwohnungen. Aufgrund des feststellbaren Nachfrageüberhangs nach Mietwohnungen ergeben sich Wartezeiten für Mietinteressenten. Strukturelle Leerstände unserer Mietwohnungen sind derzeit nicht feststellbar. Leerstände resultieren hauptsächlich aus notwendigen Renovierungsarbeiten bei Wohnungswechsel.

Die Erlösschmälerungen im Jahr 2023 betrugen 65.721,44 Euro. Das sind rund 0,7 % der Sollmieten. Im Berichtsjahr fanden 80 Mieterwechsel statt. Die Fluktuation der Mietwohnungen beträgt somit ca. 5,8 %. Die Durchschnittsmiete in unserer Genossenschaft betrug 7,28 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (VJ: 7,19 € je m²). Der Anstieg der Durchschnittsmieten resultiert vor allem aus dem Bezug von Neubauten und der Neuvermietung bei Mieterwechsel.

Bestandsbewirtschaftung und Mietfremdverwaltung

Das Mietniveau der Genossenschaft liegt unverändert unter der ortsüblichen Marktmiete und dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der mitgliederschaftlichen 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 1.383 Wohnungen, 759 Garagen sowie neun gewerbliche Einheiten.

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



Verwaltung

Im Geschäftsjahr 2023 waren in der Genossenschaft – einschließlich der hauptamtlichen Vorstände – 18 kaufmännische Mitarbeiter tätig, davon fünf in Teilzeit.

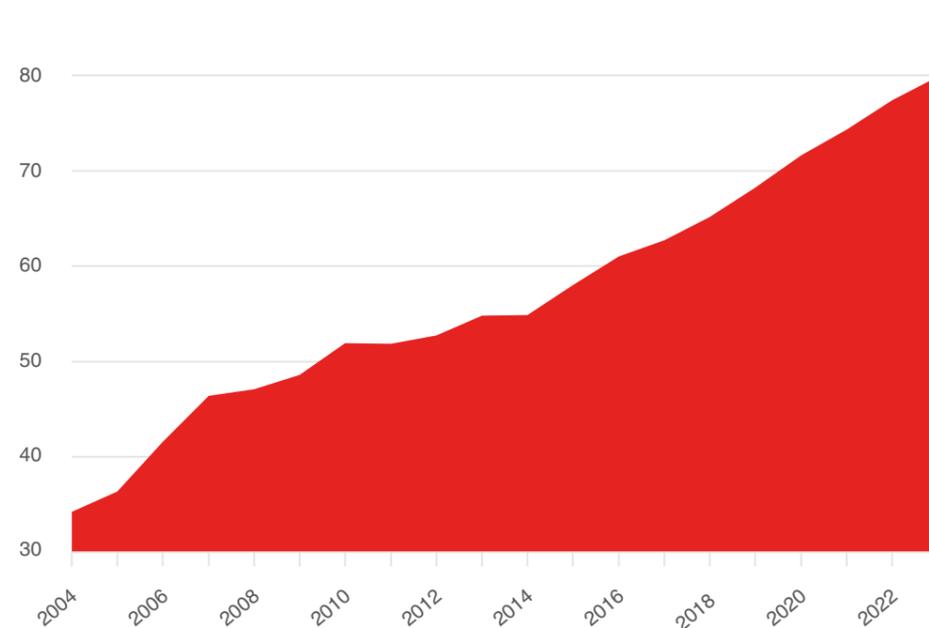
In der technischen Abteilung waren drei Architekten beschäftigt, denen die Planung, Durchführung und Kontrolle unserer Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen obliegt.

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

kontinuierlich unsere Betriebsstruktur und schaffen, vor dem Hintergrund unseres kontinuierlichen Wachstums, die administrativen Voraussetzungen für gute, am Kunden orientierte Dienstleistungen.

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

Entwicklung der Bilanzsumme (Millionen €)



Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2023

Das zufriedenstellende Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 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 mitgliederschaftlichen Förderung und Bestandsverjüngung außerdem Neubaumaßnahmen durchgeführt.

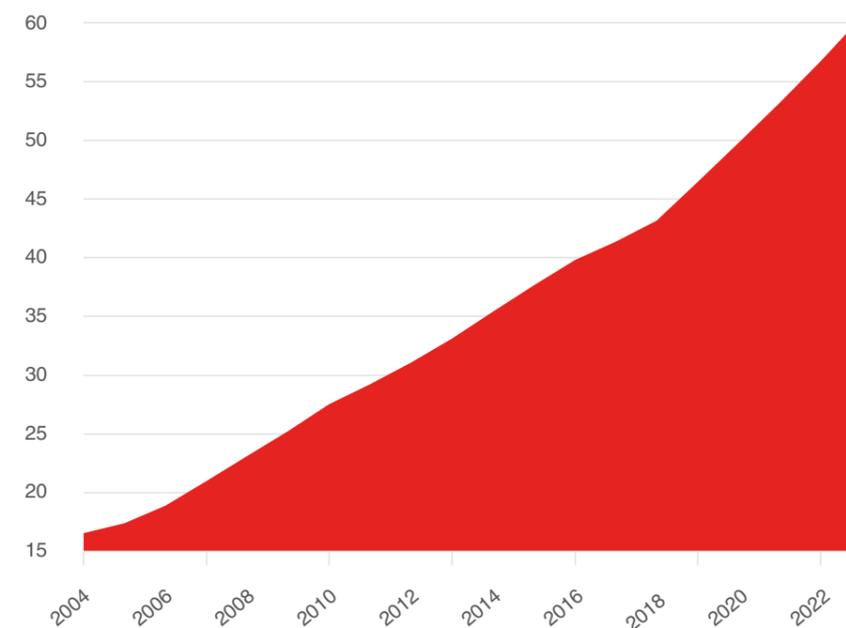
Die Bilanz des Geschäftsjahres 2023 hat sich insbesondere durch die Investitionen in das Anlagevermögen verändert. So ist das Anlagevermögen um T€ 617 gewachsen und beträgt nun 90,0 % der Bilanzsumme.

Die unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 216 gestiegen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um T€ 457 gesunken. Zum Stichtag wuchs der Bestand an flüssigen Mitteln um T€ 2.131 auf T€ 4.693 an.

Das Bilanzvolumen hat sich um T€ 2.497 erhöht und liegt nunmehr bei 79,8 Millionen Euro.

Das Eigenkapital hat sich insbesondere auf Grund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 56,8 Millionen Euro auf 60,5 Millionen Euro erhöht (+ T€ 3.723). In Relation zur Bilanzsumme ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 75,7 % (VJ: 73,4 %). Im Branchenvergleich ist unsere Eigenkapitalquote und -ausstattung als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Entwicklung des Eigenkapitals (Millionen €)





Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich bei Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2023 und 2022 wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	71.887	90,0	71.270	92,1	617
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.822	3,5	2.616	3,4	206
Forderungen und RAP	443	0,6	899	1,2	-456
Flüssige Mittel	4.693	5,9	2.562	3,3	2.131
Summe Aktiva:	79.845	100,0	77.347	100,0	2.498
Schulden					
Rückstellungen	2.962	3,7	2.723	3,5	239
Verbindlichkeiten langfristig	12.667	15,9	14.108	18,2	-1.441
aus erhaltenen Anzahlungen	2.827	3,5	2.648	3,4	179
übrige Verbindlichkeiten und RAP	915	1,2	1.117	1,4	-202
	19.371	24,3	20.596	26,6	-1.225
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.459	1,8	1.423	1,8	36
Rücklagen	58.900	73,8	55.200	71,4	3.700
Bilanzgewinn	115	0,2	128	0,2	-13
	60.474	75,6	56.751	73,4	3.723
Summe Passiva:	79.845	100,0	77.347	100,0	2.498

Finanzlage

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG war auch im Berichtsjahr 2023 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Liquide Mittel standen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Im Wesentlichen ergeben sich diese aus nicht valuierten Grundschulden.

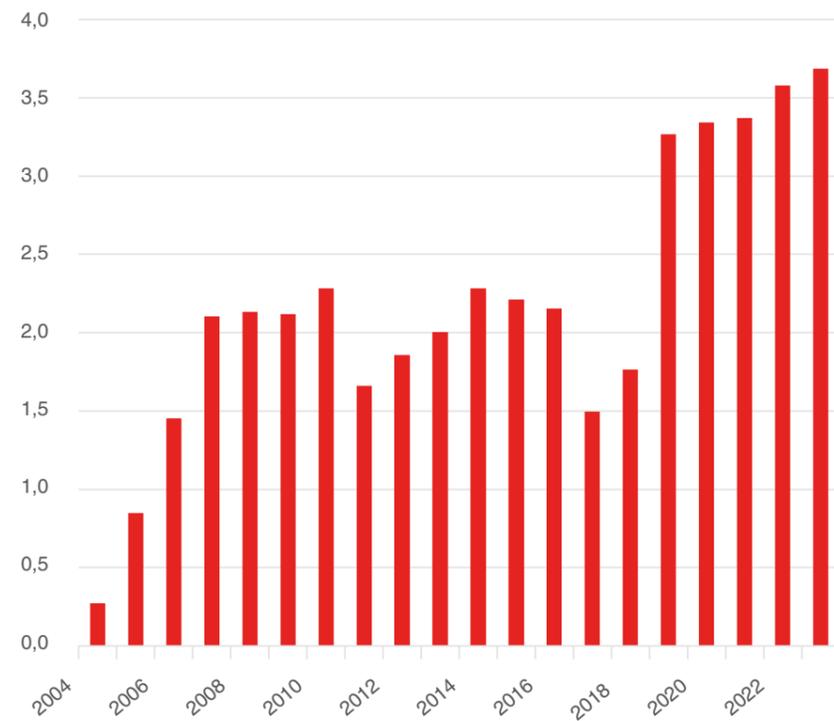
Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.687 (VJ: T€ 3.578) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig um T€ 109 gestiegen. Höheren Aufwendungen für Instandhaltung (+650 T€), Personal (+100 T€), Abschreibungen (+60 T€) und Steuern (+20 T€) stehen zusätzliche Mieteinnahmen aus dem Bezug des Neubaus in der Hildegard-von-Bingen-Straße in Bad Krozingen (+200 T€), die Bestandserhöhungen bei unfertigen Leistungen (+216 T€ inkl. des einmaligen Effekts der Vorauszahlungen des Neubaus i.H.v. 47 T€) und Zinserträge für flüssige Mittel (+91 T€) entgegen.

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Miethausbewirtschaftung	6.099	90,9	6.259	94,3	-160
Verkaufstätigkeit	510	7,6	371	5,6	139
Betreuungstätigkeit	8	0,1	8	0,1	0
Kapitalwirtschaft	91	1,4	1	0,0	90
Insgesamt:	6.708	100,0	6.639	100,0	69
Verwaltungsaufwand	2.806	41,8	2.688	40,5	118
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	3.902	58,2	3.951	58,8	-49
Sonstiges Ergebnis	-215	3,2	-373	-5,6	158
Jahresüberschuss	3.687	55,0	3.578	53,2	109

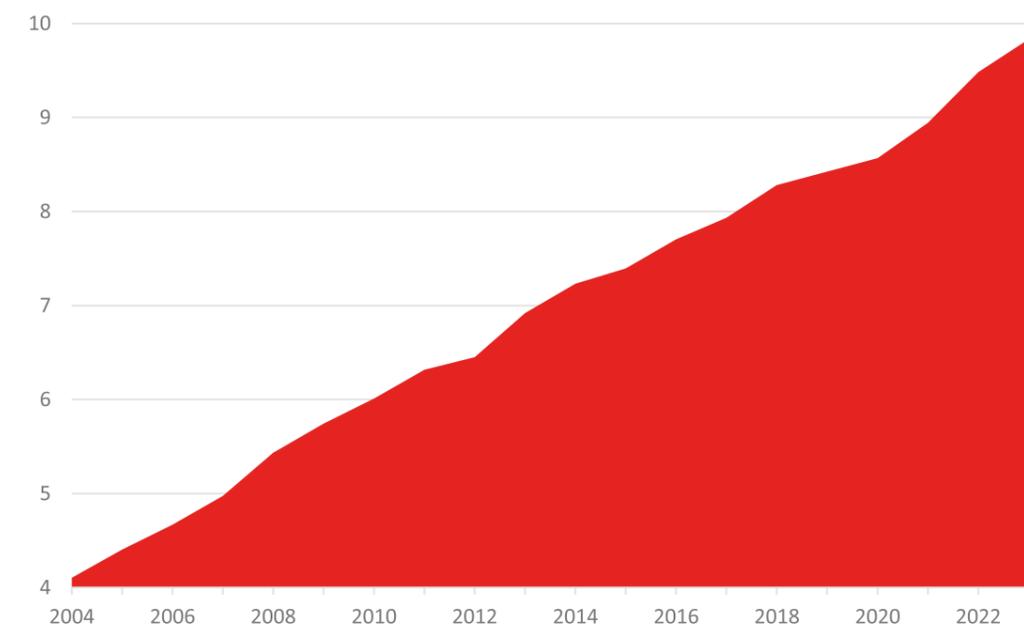


Gewinnentwicklung (Millionen €)



Aus dem Jahresüberschuss sollen € 3,7 Millionen in die Rücklagen eingestellt werden. Über die Ergebnisverwendung beschließt die Mitgliederversammlung.

Entwicklung Mieterlöse (Millionen €)



Für das Geschäftsjahr 2023 haben sich die Mieterlöse hauptsächlich aufgrund der elfmonatigen Auswirkung des Neubezugs in der Hildegard-von-Bingen-Straße in Bad Krozingen

erhöht. Insgesamt sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 361 von T€ 11.932 auf T€ 12.293 gewachsen.



Geschäftsbericht

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2024 und 2025 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 tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten abweichen können.

Die anhaltenden kriegerischen Auseinandersetzungen beeinträchtigen die deutsche und baden-württembergische Wirtschaft anhaltend stark. Hohe Energiepreise, Fachkräftemangel und die starke Inflation sind weiterhin ursächlich für eine gestiegene gesellschaftliche Unsicherheit mit Blick auf die Zukunft.

Auftretende Liefer- und Versorgungsengpässe belasten die Planbarkeit und Planungssicherheit für Neubauprojekte und Modernisierungstätigkeit. Die steigenden Finanzierungskosten bei anhaltend hohen Bauleistungskosten erschweren solche Maßnahmen zusätzlich. Verzögerungen sind in vielen Fällen zu erwarten. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanage-

mentsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Die künftige Entwicklung der Zinsen ist nicht vorhersehbar. Erhöhten Zinserträgen für liquide Mittel stehen zinsbedingt erhöhten Finanzierungsaufwendungen gegenüber. Beides stellt vielerorts Bauprojekte in Frage oder zwingt zur gänzlichen Aufgabe dieser.

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.

Vor allem die stark gestiegenen Betriebskosten bergen zusätzlich die Gefahr, die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter zu übersteigen. Hierzu zählen insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Genossenschaft nicht. Vereinzelt 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 weiterhin der Anstieg an Mietausfällen am wahrscheinlichsten. Die nachhaltig gute Finanzierung unserer Genossenschaft gewährt Spielraum für künftige Projekte.

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 zehn 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

Prognosebericht

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 langjährige Geschäftsbeziehungen 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 sich 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 an. Trotz der hohen Unsicherheit aufgrund des anhaltenden Kriegsgeschehens sind gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft aktuell nicht erkennbar.

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

Neben den steigenden Baukosten, dem Material- und Fachkräftemangel, Energiekosten- und Zinsanstiegen resultieren auch aus stetig neuen ordnungsrechtlichen Auflagen für die Wohnungswirtschaft erhebliche Belastungen für die Fortentwicklung der Genossenschaft.

Die lokalen und regionalen Voraussetzungen bei einer hohen Mietnachfrage sind gut. Die Genossenschaft ist wirtschaftlich sehr gut aufgestellt und pflegt ihre Wohnungsbestände nachhaltig und stetig. Dies schafft die Grundlage dafür, auch in herausfordernden Zeiten die eigenen Ziele weiter zu verfolgen.

Nach den Planungen des Vorstandes kann auch für die Jahre 2024 und 2025 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.



Geschäftsbericht

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 unserer Genossenschaft gestellt haben.

Müllheim, 30.06.2024

Der Vorstand:

Klaus Schulte

Birgit Kerschowski



Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.330,50	2.142,72
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.523.715,32	64.916.709,39
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	391.054,37	418.242,74
3. Grundstücke ohne Bauten	1.580.358,09	428.031,57
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.458,23	179.892,97
5. Anlagen im Bau	0,00	5.280.813,67
6. Bauvorbereitungskosten	199.761,06	43.955,09
	71.882.347,07	71.267.645,43
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	820,00	820,00
Summe Anlagevermögen	71.887.497,57	71.270.608,15
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.445.232,32	2.229.087,08
2. Andere Vorräte	376.348,67	386.754,67
	2.821.580,99	2.615.841,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	65.014,95	17.457,88
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	479.600,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.005,92	9.005,92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	365.647,52	390.230,99
	439.668,39	896.294,79
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.692.875,25	2.561.846,63
Summe Umlaufvermögen	7.954.124,63	6.073.983,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.206,70	2.892,83
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	3.206,70	2.892,83
Bilanzsumme	79.844.828,90	77.347.484,15

Passiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	42.000,00	50.947,11
2. Der verbleibenden Mitglieder	1.417.444,69	1.372.338,67
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
- davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	2023 11.605,31 2022 12.191,33	1.459.444,69
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	6.800.000,00	6.400.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2023 400.000,00 2022 400.000,00	6.500.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	6.600.000,00	6.500.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2023 100.000,00 2022 100.000,00	42.300.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	45.500.000,00	42.300.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2023 3.200.000,00 2022 3.000.000,00	58.900.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	127.758,95	49.280,32
2. Jahresüberschuss	3.686.781,32	3.578.478,63
3. Einstellungen in die Rücklagen	3.700.000,00	3.500.000,00
	114.540,27	127.758,95
Summe Eigenkapital	60.473.984,96	56.751.044,73
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.787.804,00	2.483.428,00
2. Steuerrückstellungen	28.764,65	9.483,44
3. Sonstige Rückstellungen	145.544,25	229.690,65
	2.962.112,90	2.722.602
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.666.702,76	14.108.173,67
2. Erhaltene Anzahlungen	2.827.367,19	2.648.031,63
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	114.997,54	96.684,99
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	526.197,30	656.684,16
5. Sonstige Verbindlichkeiten	64.896,94	109.375,68
- davon aus Steuern	2023 192,56 2022 3.315,19	16.200.161,73
Summe Verbindlichkeiten	16.200.161,73	17.618.950,13
D. Rechnungsabgrenzungsposten	208.569,31	254.887,20
Bilanzsumme	79.844.828,90	77.347.484,15



Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.293.077,58	11.931.895,66
b) aus Betreuungstätigkeit	7.568,00	7.568,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.128,85	9.330,97
	12.306.774,43	11.948.794,63
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	216.145,24	-46.267,69
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	202.773,24	156.613,16
4. Sonstige betriebliche Erträge	859.044,43	539.879,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.183.904,25	3.409.831,95
	4.183.904,25	3.409.831,95
6. Rohergebnis	9.400.833,09	9.189.188,06
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.513.668,72	1.400.917,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	626.909,12	639.541,00
- davon für Altersversorgung	2023 347.548,52 2022 373.082,51	2.140.577,84
	2.140.577,84	2.040.458,23
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.144.943,01	2.084.184,54
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	581.493,50	558.574,95
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	26,60	25,60
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	91.218,56	935,13
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	159.897,06	166.491,38
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	548.712,30	529.519,88
14. Ergebnis nach Steuern	3.916.454,54	3.810.919,81
15. Sonstige Steuern	229.673,22	232.441,18
16. Jahresüberschuss	3.686.781,32	3.578.478,63
17. Gewinnvortrag	127.758,95	49.280,32
18. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	3.700.000,00	3.500.000,00
Bilanzgewinn	114.540,27	127.758,95



Freiburger Straße 32-34, Neuenburg



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

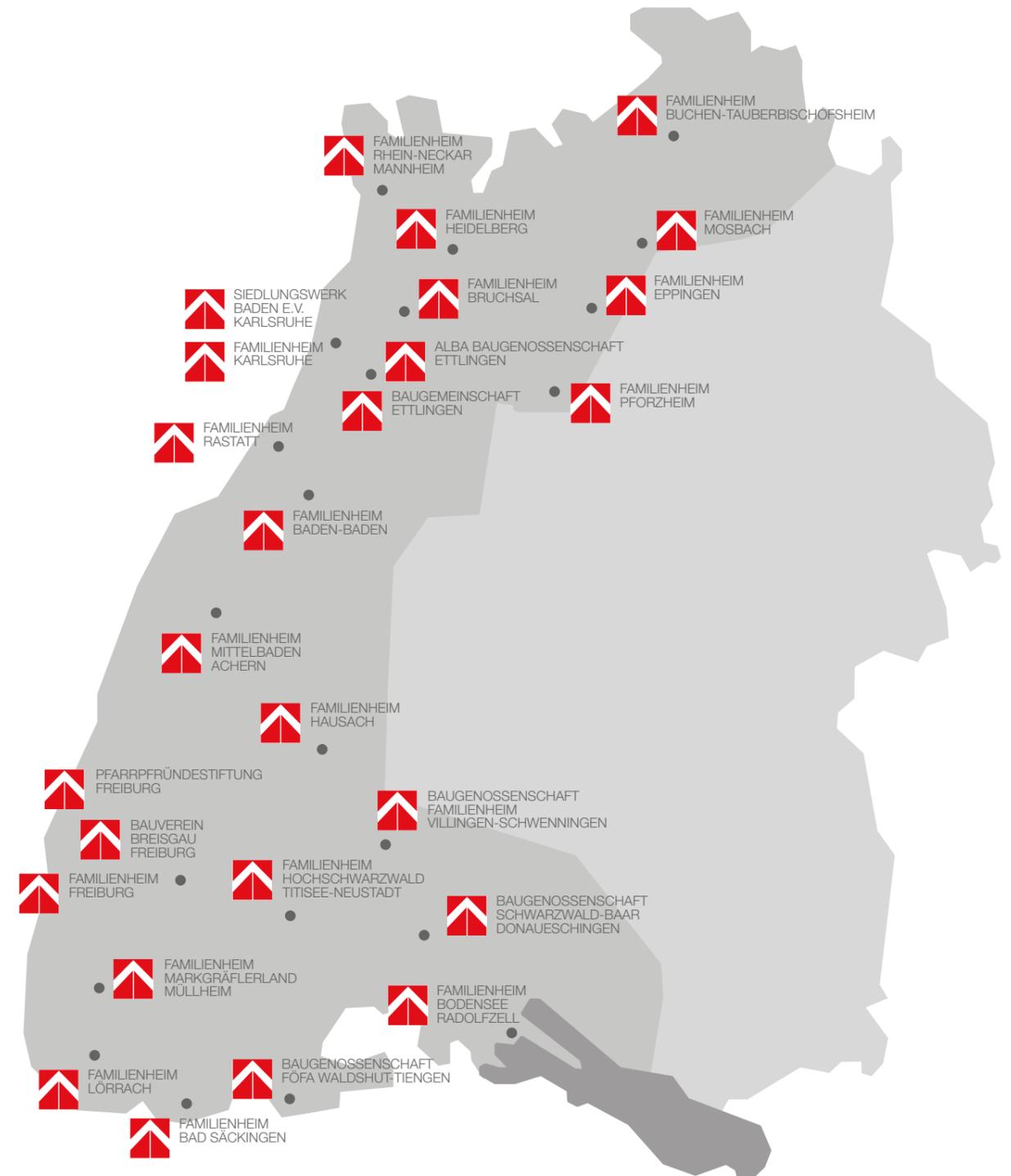
info@bg-mgl.de
www.bg-mgl.de

Fotos:
Baugenossenschaft
Familienheim Markgräflerland eG

Bernhard Strauss

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

Produktion:
Druckerei Schmidt

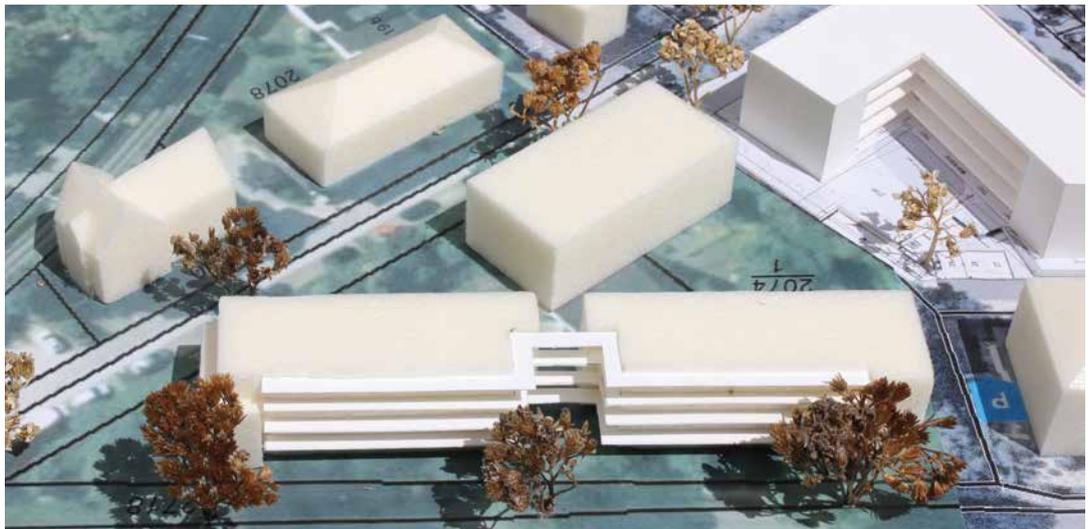


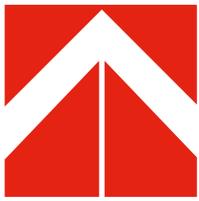


Kennen Sie schon unser neues Bauvorhaben?

Wettelbrunner Straße 23, Staufen

- 40 Mietwohnungen
- 3.600 m²
- 48 PKW-Tiefgaragenstellplätze





BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MARKGRÄFLERLAND eG

Jahresabschluss

2023

Bilanz zum 31.12.2023

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01. bis 31.12.2023

Anhang zum Jahresabschluss

Lagebericht



Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	4.330,50	2.142,72
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.523.715,32	64.916.709,39
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	391.054,37	418.242,74
3. Grundstücke ohne Bauten	1.580.358,09	428.031,57
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	187.458,23	179.892,97
5. Anlagen im Bau	0,00	5.280.813,67
6. Bauvorbereitungskosten	199.761,06	43.955,09
	71.882.347,07	71.267.645,43
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	820,00	820,00
Summe Anlagevermögen	71.887.497,57	71.270.608,15
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.445.232,32	2.229.087,08
2. Andere Vorräte	376.348,67	386.754,67
	2.821.580,99	2.615.841,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	65.014,95	17.457,88
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	479.600,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.005,92	9.005,92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	365.647,52	390.230,99
	439.668,39	896.294,79
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.692.875,25	2.561.846,63
Summe Umlaufvermögen	7.954.124,63	6.073.983,17
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.206,70	2.892,83
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	3.206,70	2.892,83
Bilanzsumme	79.844.828,90	77.347.484,15

Passiva

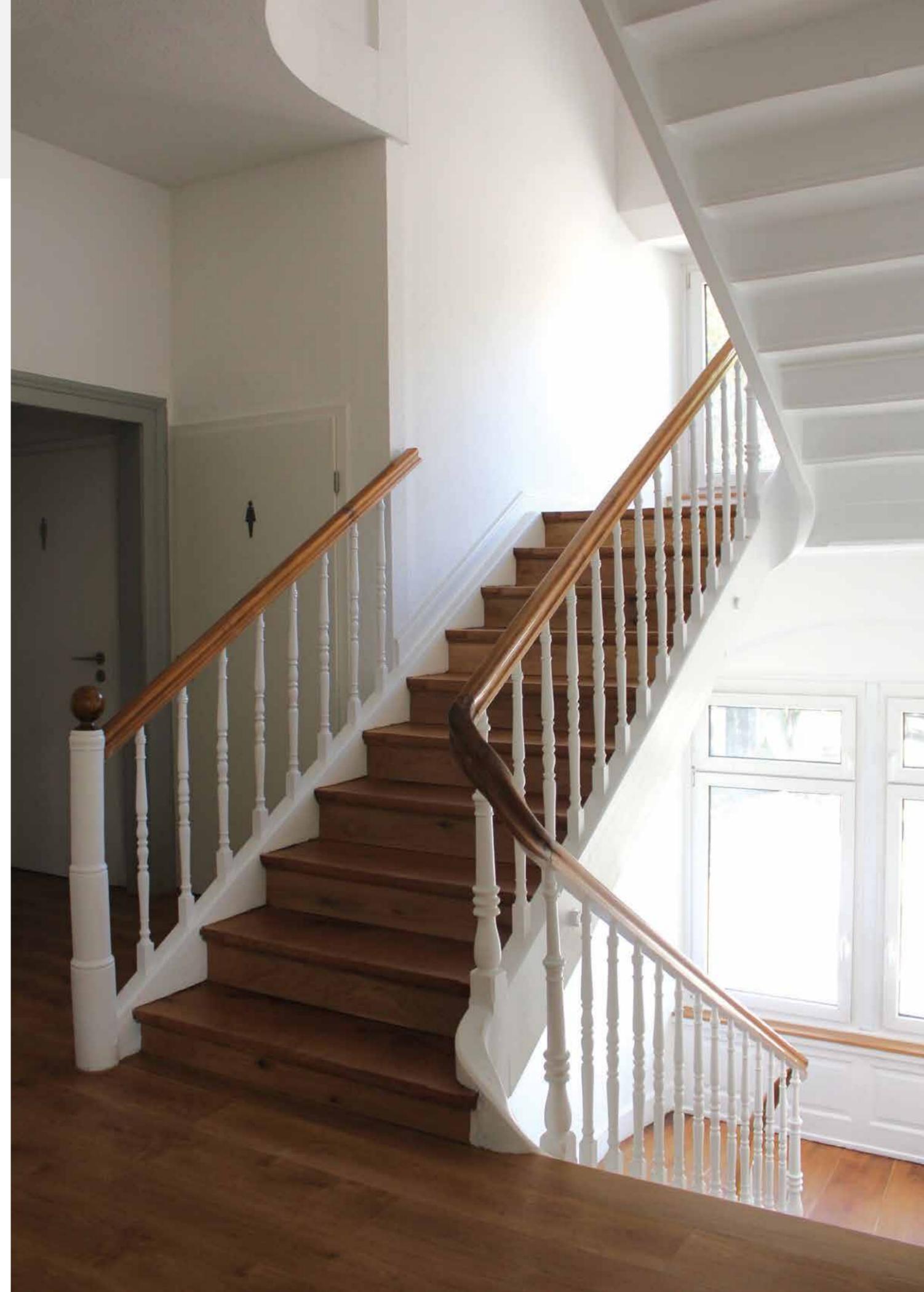
Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	42.000,00	50.947,11
2. Der verbleibenden Mitglieder	1.417.444,69	1.372.338,67
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
- davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	2023 11.605,31 2022 12.191,33	1.459.444,69
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	6.800.000,00	6.400.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2023 400.000,00 2022 400.000,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	6.600.000,00	6.500.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2023 100.000,00 2022 100.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen	45.500.000,00	42.300.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2023 3.200.000,00 2022 3.000.000,00	
	58.900.000,00	55.200.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	127.758,95	49.280,32
2. Jahresüberschuss	3.686.781,32	3.578.478,63
3. Einstellungen in die Rücklagen	3.700.000,00	3.500.000,00
	114.540,27	127.758,95
Summe Eigenkapital	60.473.984,96	56.751.044,73
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.787.804,00	2.483.428,00
2. Steuerrückstellungen	28.764,65	9.483,44
3. Sonstige Rückstellungen	145.544,25	229.690,65
	2.962.112,90	2.722.602
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.666.702,76	14.108.173,67
2. Erhaltene Anzahlungen	2.827.367,19	2.648.031,63
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	114.997,54	96.684,99
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	526.197,30	656.684,16
5. Sonstige Verbindlichkeiten	64.896,94	109.375,68
- davon aus Steuern	2023 192,56 2022 3.315,19	
Summe Verbindlichkeiten	16.200.161,73	17.618.950,13
D. Rechnungsabgrenzungsposten	208.569,31	254.887,20
Bilanzsumme	79.844.828,90	77.347.484,15



Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2023

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.293.077,58	11.931.895,66
b) aus Betreuungstätigkeit	7.568,00	7.568,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.128,85	9.330,97
	12.306.774,43	11.948.794,63
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	216.145,24	-46.267,69
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	202.773,24	156.613,16
4. Sonstige betriebliche Erträge	859.044,43	539.879,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.183.904,25	3.409.831,95
	4.183.904,25	3.409.831,95
6. Rohergebnis	9.400.833,09	9.189.188,06
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.513.668,72	1.400.917,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	626.909,12	639.541,00
- davon für Altersversorgung	2023 347.548,52 2022 373.082,51	2.140.577,84
	2.140.577,84	2.040.458,23
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.144.943,01	2.084.184,54
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	581.493,50	558.574,95
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	26,60	25,60
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	91.218,56	935,13
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	159.897,06	166.491,38
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	548.712,30	529.519,88
14. Ergebnis nach Steuern	3.916.454,54	3.810.919,81
15. Sonstige Steuern	229.673,22	232.441,18
16. Jahresüberschuss	3.686.781,32	3.578.478,63
17. Gewinnvortrag	127.758,95	49.280,32
18. Einstellungen in die Ergebnsrücklagen	3.700.000,00	3.500.000,00
Bilanzgewinn	114.540,27	127.758,95





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 2023 wurde nach Vorschriften des Handelsgesetzbuches (§§ 242 ff. und §§ 264 ff.), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie der Satzung aufgestellt.

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

Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Von den 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 und Investitionszuschüssen 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 Herstellungskosten.

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.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner

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 %) errechnet. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,82 % (Stand Monatsende Dezember 2023, Restlaufzeit 15 Jahre).

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

PRAP

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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.

• ARAP

Als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Im Posten unfertige Leistungen sind T€ 2.445 (Vorjahr T€ 2.229) noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich anteiliger Gemeinkosten des Regiebetriebs in Höhe von T€ 27 (Vorjahr T€ 22) angesetzt.

Bis auf sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 150 (Vorjahr T€ 142) haben sämtliche Forderungen Restlaufzeiten von unter einem Jahr.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt € 40.551. 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€ 512 (Vorjahr T€ 372) sowie Versicherungsentschädigungen in Höhe von insgesamt T€ 49,2 (Vorjahr T€ 17,4) enthalten.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen enthalten keine notwendige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten. (Vorjahr T€ 66,4)

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen

- Geschäftsjahr: € 49.108,00
- Vorjahr: € 44.814,00

D. Sonstige Angaben

Beschäftigte

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

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

Mitglieder

Der Mitgliederbestand entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder
Stand 01. Januar 2023	2.187
Zugang	106
Abgang	62
Stand 31. Dezember 2023	2.231

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 45.106,02 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 € 400.000,00
- Verpflichtung aus Erbbaurechtsverträgen € 247.000,00

Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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



Anhang zum Jahresabschluss

Vorstand	Amt im Vorstand
Klaus Schulte	Vorsitzender
Birgit Kerschowski	
Aufsichtsrat	Amt im Aufsichtsrat
Waltraud Kannen	Aufsichtsratsvorsitzende
Tanja Bregenhorn	Stellv. Vorsitzende
Mathias Segeritz	Schriftführer
Prof. Dr. Rudi Grunau	
Christian Thomann	
Dr. Christian Renkert	
Dr. Philipp Menny (bis 5.10.2023)	

Müllheim, den 30.06.2024

Der Vorstand:

Klaus Schulte

Birgit Kerschowski

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2023

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	12.666.702,76 (14.108.173,67)	1.835.557,76 (610.665,07)	2.019.340,93 (2.199.095,14)	8.811.804,07 (11.298.413,46)	12.666.702,76 (14.108.173,67)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.827.367,19 (2.648.031,63)	2.827.367,19 (2.648.031,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	114.997,54 (96.684,99)	114.997,54 (96.684,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	526.197,30 (656.684,16)	425.848,52 (561.908,12)	100.348,78 (94.776,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	64.896,94 (109.375,68)	64.896,94 (109.375,68)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gesamt:	16.200.161,73 (17.618.950,13)	5.231.533,93 (4.026.665,49)	2.156.823,73 (2.293.871,18)	8.811.804,07 (11.298.413,46)	12.666.702,76 (14.108.173,67)	

* Beträge in Klammern sind Vorjahreszahlen
** GPR = Grundpfandrecht



A. Grundlagen des Unternehmens

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

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

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene und regionale Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Spannungen und globale Konflikte wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus. Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21. Juli 2022 erstmals nach elf Jahren die 0%-Leitzinsen im Euroraum angehoben und bis zum 14. September 2023 zehn Zinserhöhungen folgen lassen. Der Leitzins lag zum Jahresende bei 4,5 %. Die für 2024 erwarteten Senkungen des Leitzinses wurden in den Bauzinsen bereits vorweggenommen. Dem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 folgte ein Rückgang bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt. 3,5 % betrug der Zinssatz einer 10-jährigen Zinsfixierung zu diesem Zeitpunkt.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württem-

Lagebericht 2023

berg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Ende 2023 verzeichnete Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) zum Jahresende eine Einwohnerzahl von 84,7 Millionen Menschen – ein erneuter, historischer Höchststand. Die Bevölkerung wuchs um rund 0,3 Millionen Personen im Vergleich zum Vorjahr. Die Nettozuwanderung (680.000-710.000 Personen; ca. -48 %) war auch im Jahr 2023 die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Denn die Sterberate (1,02 Mio.; -4% gegenüber Vorjahr) weiter über der Geburtenrate (ca. 680.000-700.000; -7% ggü. Vorjahr).

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2023 rund 11,33 Millionen Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,27 Millionen Personen. Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg bis 2040 auf 11,42 Mio. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast

5,3 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorrechnung 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. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

376 Milliarden Euro der gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung ging im Jahr 2023 auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zurück. Der Wertschöpfungsanteil liegt damit mit 10%, gemeinsam mit Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen bei 19%.

Die derzeitige Kombination von hohen Baupreisen und deutlich gestiegenen Zinsen zeigt Wirkung. Bauprojekte, die noch Mitte 2021 rentabel waren, sind heute oftmals nicht mehr finanzierbar. In den vergangenen vier Jahren sind die Bauleistungspreise um fast 40 % gestiegen - die Inflation lag im gleichen Zeitraum bei 17 %. Höhere qualitative Anforderungen aus Normen, Gesetzen und Vorschriften sowie Verzögerungen verteuern die Baukosten zusätzlich. Dadurch sind die Bauwerkskosten neuer Vorhaben von Mitte 2021 bis Ende 2023 voraussichtlich um rund 50 % gestiegen.

Der straffere geldpolitische Kurs der EZB hat im Vergleich zum Tiefstand der Zinsen für Wohnungsbaukredite (Oktober 2020) innerhalb eines kurzen Zeitraums zu einer Vervierfachung der Finanzierungskosten geführt. Baukostensteigerungen und Zinsanhebung führen



in Kombination dazu, dass Neubauvorhaben in angespannten Märkten derzeit nur bei einer Anfangsmiete von 18 Euro/m² rentabel kalkuliert werden können. Dies bedeutet gegenüber Mitte 2021 einen Anstieg der Anfangsmiete um 7,15 Euro/m². Angesichts dieser Rahmenbedingungen werden immer mehr Wohnbauprojekte verschoben, storniert oder scheitern schon in der Planungsphase. Der Wohnungsneubau bricht ein. Darunter leiden Wohnungsverfügbarkeit und Mieten.

Hingegen sanken die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 %. Bei deutlich steigenden Energiekosten ist diese vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+5,9 %) und somit preisdämpfend wirkten.

Bundesweit sanken die Baugenehmigungen für Wohnungen gegenüber dem Vorjahr weiter um 94.100 (26,6 %) gegenüber dem Jahr 2022 auf nunmehr 260.100 Wohnungen im Jahr 2023 und damit auf den niedrigsten Stand seit 2012 (241.100 WE). Im Wohnungsbau ging der Auftragseingang von Januar bis November 2023 nominal um 19,4 % zurück und die Genehmigungen für den Wohnungsbau sanken um 31 %. Die Zahl der zum Bau freigegebenen Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern sank der Statistik zufolge um fast ein Drittel - von knapp 42.200 im Vorjahr auf gut 28.600 (-33%). Niedriger lag dieser Wert nur in der Wirtschafts- und Finanzkrise 2010. Die bereits aufgezeigten Entwicklungen bewirkten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg einen Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen.

Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

Mit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November ist es dem Bund verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die damit verbundene Verunsicherung dürften private Investitionen negativ beeinflussen.

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb hingegen auch im Jahr 2023 ungebrochen hoch. Der hohe Zuzug in die Metropolen sorgte für weiterhin steigende Mieten und Immobilienpreise.

Regionale Rahmenbedingungen

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

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen ist der Neubau von preiswertem und bedarfsgerechtem Wohnraum weiterhin dringend notwendig. Die Genossenschaft ist der größte Anbieter von Mietwohnungen im Markgräflerland.

Lagebericht

II. Geschäftsverlauf

Auf Basis unseres stabilen Geschäftsmodells konnte die Genossenschaft in einem schwierigen Marktumfeld ihren erfolgreichen Kurs auch im Jahr 2023 fortsetzen.

Der Neubau in Bad Krozingen, Hildegard-von-Bingen-Straße 16 wurde im Februar 2023 bezogen. In dem Mehrfamilienhaus sind 22 neue Wohnungen entstanden. Die Baukosten betragen rund 6,2 Millionen Euro und bewegten sich nur geringfügig über dem kalkulierten Kostenrahmen.

Die laufenden Modernisierungen im Grißheimer Weg 24 in Heitersheim (zwölf Wohneinheiten) sowie in der Belchenstraße 12 in Kandern (vier Wohneinheiten) wurden abgeschlossen. Rund 599.000 Euro wurden in diesen Projekten im Jahr 2023 investiert. Das Gesamtvolumen der Jahre 2022 und 2023 beläuft sich somit auf rund 1,4 Mio. Euro.

Im Berichtsjahr zudem in einer Vielzahl von Gebäuden Heizungen oder Gasthermen ausgetauscht, Glasfasernetzanschlüsse installiert, das Parkdeck im Falkenstein 1/3 in Staufen und die Geschäftsstelle der Genossenschaft im Innenbereich saniert. Zuzüglich der laufenden Instandhaltung belief sich das Gesamtvolumen für Instandhaltung und Modernisierung auf rund 1,9 Mio. Euro.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden fünf Wohnungen und acht Garagen aus dem Streubesitz verkauft.

Das Vermietungsgeschäft verlief für unsere Genossenschaft positiv. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin groß. Im Geschäftsjahr 2023 beobachteten wir eine stabile Nachfrage für unsere Mietwohnungen. Aufgrund des feststellbaren Nachfrageüberhangs nach Mietwohnungen ergeben sich Wartezeiten für Mietinteressenten. Strukturelle Leerstände unserer Mietwohnungen sind derzeit nicht feststellbar. Leerstände resultieren hauptsächlich aus notwendigen Renovierungsarbeiten bei Wohnungswechsel.

Die Erlösschmälerungen im Jahr 2023 betragen 65.315,67 Euro. Das sind rund 0,5 % der Sollmieten. Im Berichtsjahr fanden 80 Mieterwechsel statt. Die Fluktuation der Mietwohnungen beträgt somit ca. 5,8 %. Die Durchschnittsmiete in unserer Genossenschaft betrug im Jahr 2023 monatlich 7,28 Euro je Quadratmeter.

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete eigene Wohnungsbestand umfasste zum Bilanzstichtag 1.383 Wohnungen, 759 Garagen sowie neun gewerbliche Einheiten.

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

Unsere Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen. Die Geschäftsführung der Baugenossenschaft ist mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr zufrieden. Die erzielten Gewinne dienen neben dem Neubau vor allem der Finanzierung der notwendigen Bestandserhaltung unserer Miethäuser. Soweit dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, werden im Interesse der Bestandsverjüngung auch weiterhin Neubaumaßnahmen durchgeführt.



Lagebericht

III. Lage

Vermögenslage

Das Geschäftsjahr 2022 ist maßgeblich von den hohen Investitionen in das Anlagevermögen geprägt. Der Anteil des Anlagevermögens beträgt 90,0 % der Bilanzsumme. Die unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 216 gestiegen. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um T€ 457 gesunken. Zum Stichtag wuchs der Bestand an flüssigen Mitteln um T€ 2.131 auf T€ 4.693 an. Das Bilanzvolumen hat sich insgesamt um rd. 3,2 % erhöht und liegt nunmehr bei 79,8 Millionen Euro.

Das Eigenkapital hat sich insbesondere aufgrund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 56,7 Millionen Euro auf 60,5 Millionen Euro erhöht. In Relation zur Bilanzsumme ergibt sich eine Eigenkapitalquote von 73,3 % auf 75,7 %. Die Rückstellungen haben sich um T€ 240 erhöht. Die Schulden aus Dauerfinanzierung sind um T€ 1.441 gesunken. Im Branchenvergleich ist unsere Eigenkapitalquote und -ausstattung als überdurchschnittlich zu beurteilen.

Finanzlage

Die Zahlungsmittelströme des Berichtsjahres setzen sich aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 5.606,7, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -T€ 1.979,6 und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von -T€ 1.496,0 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 2.131,0. Der zum 31.12.2023 verbleibende Finanzmittelbestand beträgt T€ 4.693,8.

Am Abschlussstichtag bestehen für laufende Neubau- und Sanierungsvorhaben finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. T€ 400.

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG war auch im Berichtsjahr 2023 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Liquide Mittel standen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden. Im Wesentlichen ergeben sich diese aus nicht valuierten Grundschulden.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.687 (VJ: T€ 3.578) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich die Mieterlöse erhöht. Insgesamt sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 361 von T€ 11.932 auf T€ 12.293 gewachsen.

Die Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr belaufen sich insgesamt auf T€ 1.901 (VJ: T€ 1.252).

Die personellen Verwaltungsaufwendungen haben sich vor allem aufgrund von gesunkenen Aufwendungen für Altersversorgung gegenüber dem Vorjahr um T€ 100 auf T€ 2.141 gestiegen.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind im Geschäftsjahr um T€ 61 auf T€ 2.145 gestiegen.

Aus dem Jahresüberschuss sind 3,7 Millionen Euro in die Rücklagen eingestellt worden. Über die verbindliche Zuführung entscheidet die Mitgliederversammlung.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zufriedenstellend.

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

IV. Entwicklung der wesentlichen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen

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

			2023	2022
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	75,7	73,3
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	90,0	92,1
Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$	%	0,5	0,8
Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten + abgerechnete Umlagen}}$	%	0,5	0,2
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Einheiten am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	0,3	0,3
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	21,93	16,44
Zinsquote	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz.+ Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	1,2	1,3



C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

Die Investitionen in Wohnbauten werden bundesweit aller Voraussicht nach im Jahr 2024 weiter zurückgehen. Die Baupreise sind nach wie vor hoch und die Kreditzinsen sinken nur sehr langsam. Deutlich sinkende Inflationsraten im Euroraum deuten das Erreichen des Zinsgipfels an. Die Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften bis Mitte 2025 auf gut die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam und schrittweise verbessern. Insgesamt liegen die Prognosen Investitionen in Wohnbauten im Jahr 2024 bei rund -3,7 % bis -4,2 %. Erst im kommenden Jahr 2025 wird eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen erwartet. Die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau können dann Wirkung zeigen – auch wenn diese für die große Mehrheit der gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung bleibt.

Auch die geopolitischen Risiken trüben die konjunkturelle Lage: In der Ukraine gibt es keine Anzeichen auf eine kurzfristige Lösung. Die wirtschaftliche Entflechtung zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation wird fortgesetzt. In Israel deutet sich derzeit ebenfalls keine Entspannung an. So besteht das Risiko fort, dass unvorhergesehene Ereignisse die Energiepreise steigen lassen können.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern.

Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohneinkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der bremsenden Faktoren erwartet eine Mehrheit der Wirtschaftsinstitute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Die genaue Entwicklung lässt sich weiterhin weder für die Gesamtwirtschaft noch für die Wohnungswirtschaft qualitativ oder quantitativ verlässlich prognostizieren. Fluchtbewegungen und Zuwanderung nach Deutschland sollten neben der innerdeutschen Nord-Süd-Wanderung die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiterhin hochhalten. Ein Anstieg der Mietforderungen erscheint zudem vor dem Hintergrund der hohen Inflation und den damit verbundenen Unterkunftskosten erwartbar.

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

II. Chancen der künftigen Entwicklung

Weitere Prognoseunsicherheiten ergeben sich insbesondere aus ordnungspolitisch erzwungenen bzw. außerordentlichen Instandhaltungsaufwendungen zu CO₂-Einsparungen (Klimaneutralität bis 2045). Um mit dieser Unsicherheit umzugehen, werden entsprechende Investitions- und Finanzierungsplanungen in Angriff genommen.

Für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 und 2025 davon ausgegangen werden, dass aus den wesentlichen Leistungsbereichen Deckungsüberschüsse erwirtschaftet werden können.

Auf Basis der aktuellen Unternehmenssteuerung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2024 ein positives Jahresergebnis von rd. T€ 3.900. Die Genossenschaft wird unverändert in der Lage sein, ihre satzungsmäßigen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen.

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2023 und 2024 stehen wir aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der Nachfrage am Immobilienmarkt weiterhin positiv gegenüber. Unsere auf Wachstum ausgerichtete Geschäftspolitik berücksichtigt die Chancen und Möglichkeiten eines wachsenden Marktes.

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



III. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Zudem können die kriegerischen Konflikte die Versorgung weiter verknappten und so steigende Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter erhalten. Hingegen sollten sich die Finanzierungsbedingungen nicht weiter verschlechtern. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Bestehende und geplante Bauprojekte – Neubau ebenso wie Modernisierung und Instandhaltung von Wohnobjekten können sich vor dem Hintergrund der allgemeinen Preissteigerung weiter verteuern. Auch sind Verzögerungen nicht auszuschließen. 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 langjährige 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 weiterhin der Anstieg an Mietausfällen am wahrscheinlichsten.

Die Liquiditätslage ist zufriedenstellend, Engpässe sind nicht zu erwarten.

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

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

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

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung

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

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

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

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

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



frühzeitig entgegenzuwirken und die sich 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 an. Trotz der hohen Unsicherheit aufgrund des aktuellen Kriegsgeschehens in der Ukraine sind gravierende Risiken für die zukünftige Entwicklung oder den Fortbestand der Genossenschaft aktuell nicht erkennbar.

Müllheim, 30.06.2024

Der Vorstand:

Klaus Schulte

Birgit Kerschowski

