



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MARKGRÄFLERLAND eG



Geschäftsbericht

2022



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	12
Neubautätigkeit	15
Grundstücksbewirtschaftung und Verkauf von Streubesitz	18
Instandhaltung und Modernisierung von Mietwohnungen	19
Vermietung von Wohnungen	22
Bestandsbewirtschaftung und Mietfremdverwaltung	23
Verwaltung	24
Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2022	25
Vermögenslage	26
Finanzlage	27
Ertragslage	27
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	29
Prognosebericht	31
Schlussbemerkungen	33
Bilanz zum 31. Dezember 2022	34-35
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022	36

Anlage Jahresabschluss 2022

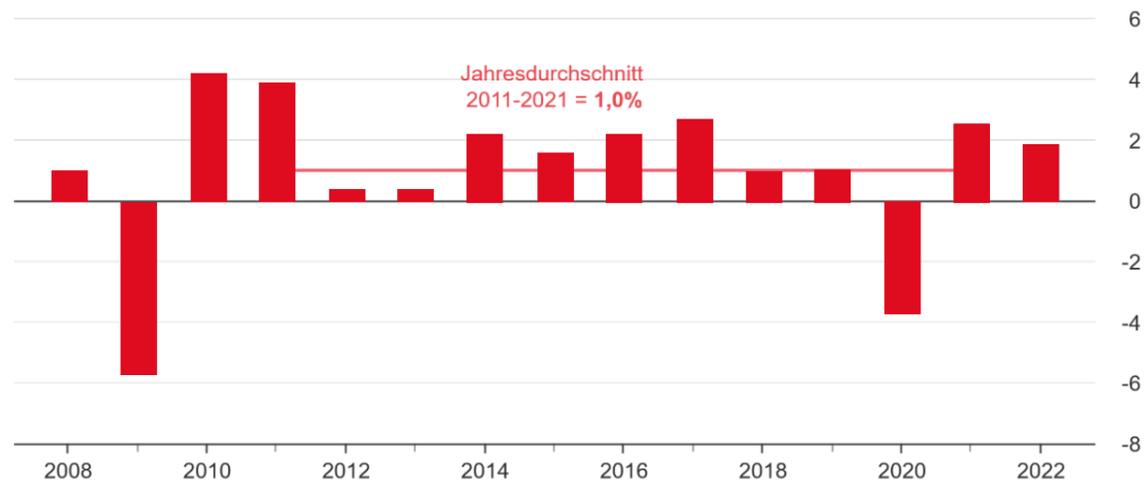
Bilanz zum 31. Dezember 2022	2-3
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022	4
Anhang zum Jahresabschluss	5-9
Lagebericht	12-19





Bruttoinlandsprodukt, preisbereinigt

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Gesamtwirtschaftliche Lage

Die seit Februar 2022 andauernden kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine hatten nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht grundlegende Auswirkungen. Ausgehend von den Energiepreisen, die im Dezember 2022 um 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat gestiegen sind, und aufgrund der stark steigenden Lebensmittelpreise ergab sich im Jahresverlauf mit 7,9 % die höchste Inflationsrate seit Gründung der Bundesrepublik (2021: 3,1 %). Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen. Der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich im 4. Quartal 2022 um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregie-

rung unternahm durch unterschiedliche Maßnahmen den Versuch, Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember 2023, Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Milliarden Euro. Dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel, bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung, mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.



Geschäftsbericht

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für zehnjährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %. Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die

Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 %, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs erwartet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen. Wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

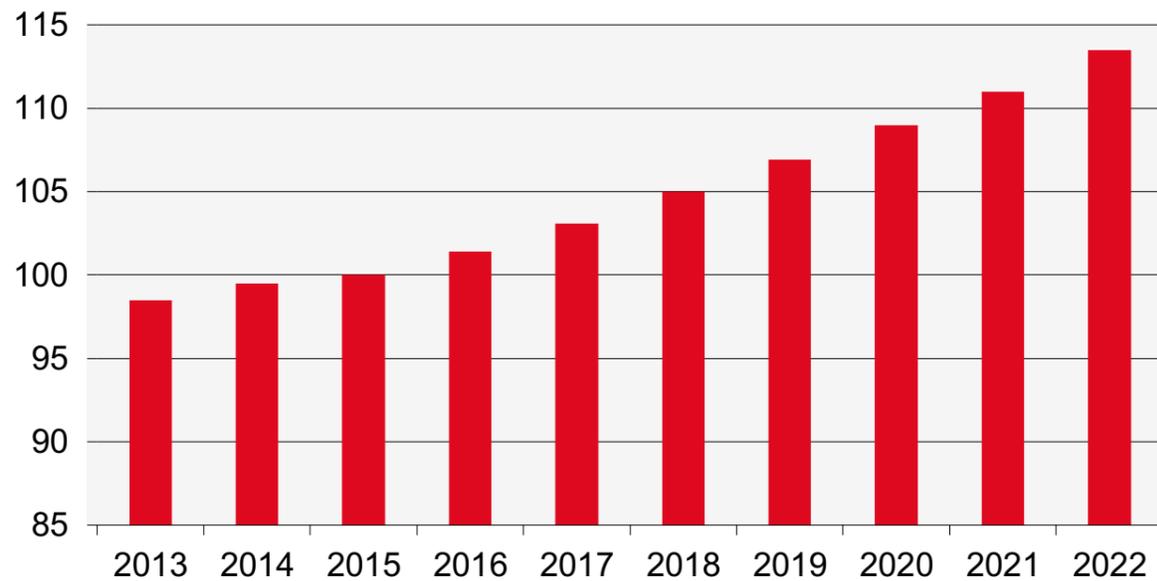
Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen sowie dem Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber

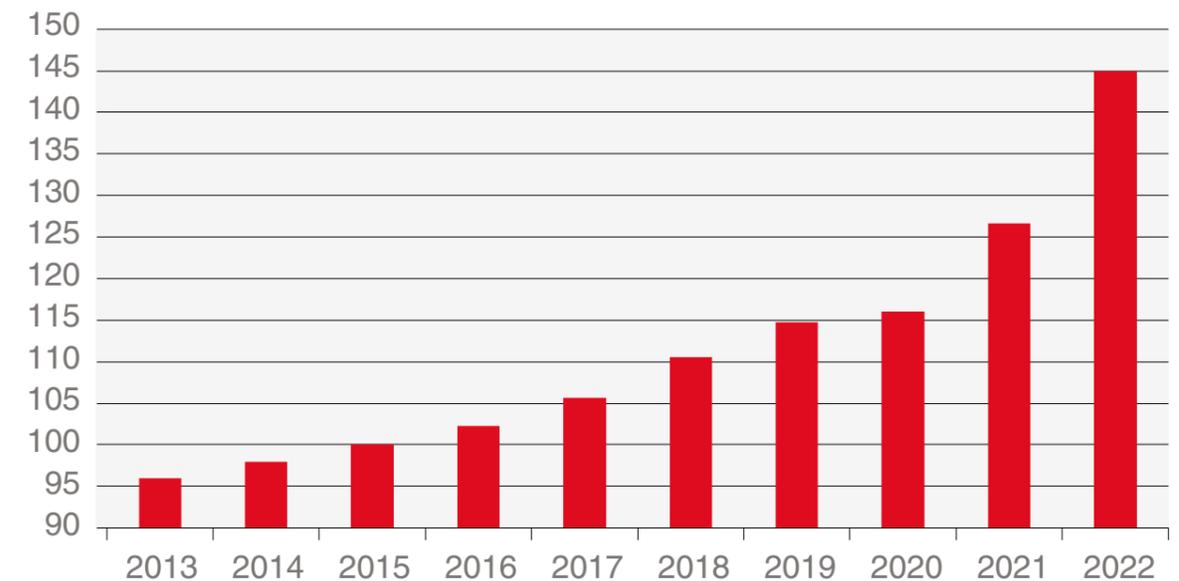
dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rund 45,6 Millionen Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Im Jahr 2022 stiegen die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in Baden-Württemberg deutlich. Auf das gesamte Jahr ist eine Teuerung von rund 14,5 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

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



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





Situation auf den Wohnungsmärkten

Ende 2022 verzeichnete Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Einwohnerzahl von 84,3 Millionen Menschen – ein historischer Höchststand zum Jahresende. Die Bevölkerung wuchs um rund 1,1 Millionen Personen im Vergleich zum Vorjahr. Die Nettozuwanderung war mit über 1,4 Millionen Personen viermal so hoch wie im Vorjahr (0,3 Millionen).

Die Zahl der Geburten lag mit rund 740.000 etwa 7 % unter dem Niveau des Vorjahres, während die Zahl der Todesfälle von 1,02 auf 1,06 Millionen um gut 4 % stieg.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Millionen Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Millionen Personen.

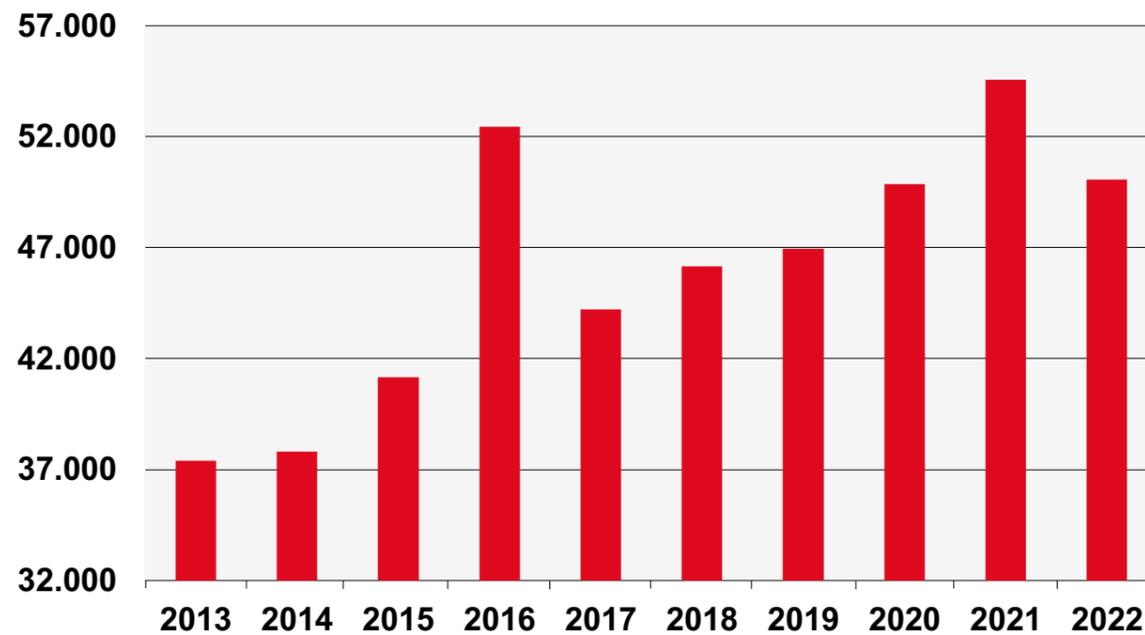
Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 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 Nachfrage nach Wohnraum blieb auch im Jahr 2022 ungebrochen hoch. Der hohe Zuzug in die Metropolen sorgte für weiterhin steigende Mieten und Immobilienpreise. Bundesweit sanken die Baugenehmigungen für Wohnungen um 6,9 % auf 354.400 und betragen somit 26.300 weniger als im Vorjahr. Dies bedeutet den niedrigsten Stand seit 2018. Dabei nahm die negative Entwicklung im Jahresverlauf an Fahrt auf. In Baden-Württemberg fiel dieser Trend noch stärker aus: Im Jahr 2022 wurden 14.956 Baugenehmigungen für 42.136 Wohnungen in Wohngebäuden erteilt. Einfamilienhäuser sanken anteilmäßig am stärksten (-15 %) auf einen historischen Tiefstand. Aber auch vor Wohnungen in Zweifamilien- (-6 %) und Mehrfamilienhäusern (-8 %) machte die Entwicklung keinen Halt. Der südbadische Raum nahm eine positive Entwicklung, jedoch sank im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald die Anzahl der Baugenehmigungen von 908 auf 793.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wuchs um ein Prozent auf 349 Milliarden Euro Wirtschaftsleistung an und repräsentiert so rund zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Die Nettokaltmieten erhöhten sich mit 1,8 % deutschlandweit deutlich unter Inflationsniveau, während die Baupreise mit 16,9 % im Vergleich zum Vorjahr erheblich stiegen.

Die bestehenden Verunsicherungen im Bereich der äußeren und inneren Sicherheit, die überbordenden Kostensteigerungen für Energie und Lebensmittel sowie die extremen Zinsanhebungen am Kapitalmarkt erlauben nur wenig verlässliche Prognosen. Für 2023 wird derzeit ein geringes Wirtschaftswachstum in Höhe von 0,2 % bei einer weiterhin hohen Inflation erwartet.

Wohnungsbaugenehmigungen in Gebäuden Baden-Württemberg





Bericht über die Lage der Genossenschaft

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

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

Unser nachhaltiges und robustes Geschäftsmodell ist Grundlage für eine auch im Jahr 2022 positive Geschäftsentwicklung. Wir konnten als verlässlicher Partner für alle Interessensgruppen, insbesondere aber für unsere Mieter, agieren. Insgesamt ergaben sich durch die Corona-Pandemie keine bedeutsamen Auswirkungen auf die Unternehmensstrategie noch auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Genossenschaft.

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

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





BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MARKGRÄFLERLAND eG

Neubautätigkeit

Auf Basis unseres stabilen Geschäftsmodells konnte die Genossenschaft in einem schwierigen Marktumfeld ihren erfolgreichen Kurs auch im Jahr 2022 fortsetzen.

Nach der Fertigstellung des Neubaus in Staufen, Schwarzwaldstraße 1 (Ende 2021) wurde schwerpunktmäßig die Neubaumaßnahme in Bad Krozingen, Hildegard-von-Bingen-Straße 16 vorangetrieben. Der Erstbe-

zug erfolgte im Februar 2023. Insgesamt sind in dem Mehrfamilienhaus 22 Wohneinheiten entstanden. Die Baukosten betragen rund 5,7 Millionen Euro und bewegten sich nur geringfügig über dem kalkulierten Kostenrahmen.



Geschäftsbericht



Hildegard-von-Bingen-Str. 16, Bad Krozingen (S. 16-17)



Geschäftsbericht



Belchenstr. 12, Kandern vor der Sanierung



Belchenstr. 12, Kandern nach der Sanierung



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

ausschließlich in Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen bzw. in Neubauprojekten investiert. Im Geschäftsjahr 2022 wurden eine Wohnung und zwei Garagen aus dem Streubesitz verkauft.

Auch im Jahr 2023 konnten wir bereits wieder weitere Immobilien veräußern.

Instandhaltung & Modernisierung von Mietwohnungen

Unser Modernisierungsprogramm wird auf Grundlage der durchgeführten Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes und des daraus entwickelten Investitionsplanes planmäßig durchgeführt. Die Investitionen dienen neben dem Neubau der Verjüngung und Verbesserung unseres Wohnungsangebotes. Sie sichern die zukünftige Vermietbarkeit und nachhaltige Ertragskraft des Wohnungsbestandes und tragen wesentlich

dazu bei, die Qualität des Wohnens für unsere Mieter langfristig zu verbessern. In Zeiten steigender Wohnnebenkosten sind vor allem solche Modernisierungsmaßnahmen besonders wichtig, welche helfen Energie zu sparen. Sie tragen dazu bei, den Heizwärmebedarf sowie die Verbrauchswerte zu verringern und wirken so den hohen Energiekosten entgegen.



Grißheimer Weg 24, Heitersheim vor der Sanierung



Grißheimer Weg 24, Heitersheim nach der Sanierung

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

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 aufgrund von Lieferproblemen nur teilweise abgeschlossen. Beide Objekte werden im Jahr 2023 fertiggestellt. Rund 750.000 Euro

wurden in diesen Projekten im Jahr 2022 investiert. Weitere 650.000 Euro werden für das Jahr 2023 erwartet.

Im Berichtsjahr wurden für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbestandes erneut Mittel in Höhe von rund € 2,2 Millionen aufgewendet.

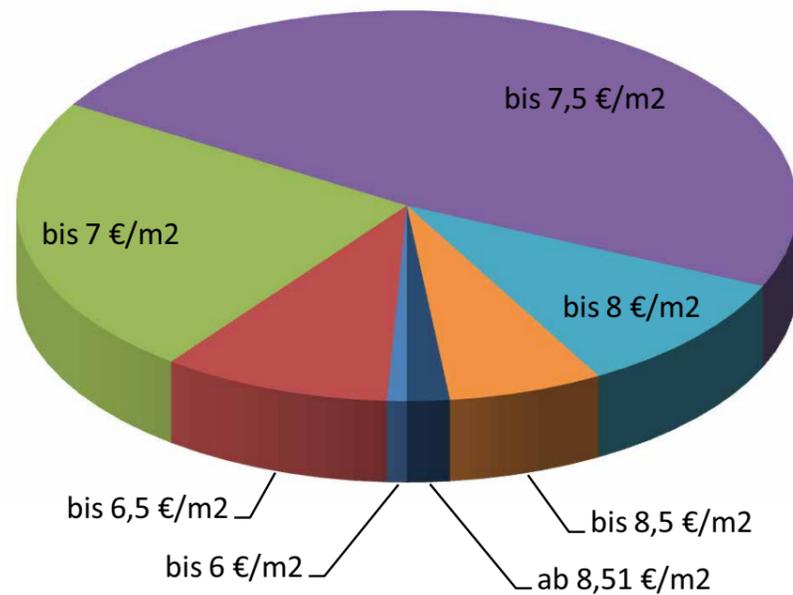
Die geplanten energetischen Modernisierungsmaßnahmen entsprechen den Anfor-

derungen der Energieeinsparverordnung und leisten durch die erhebliche Reduzierung der CO₂-Emission auch einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz.

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



Miete je Wohneinheit

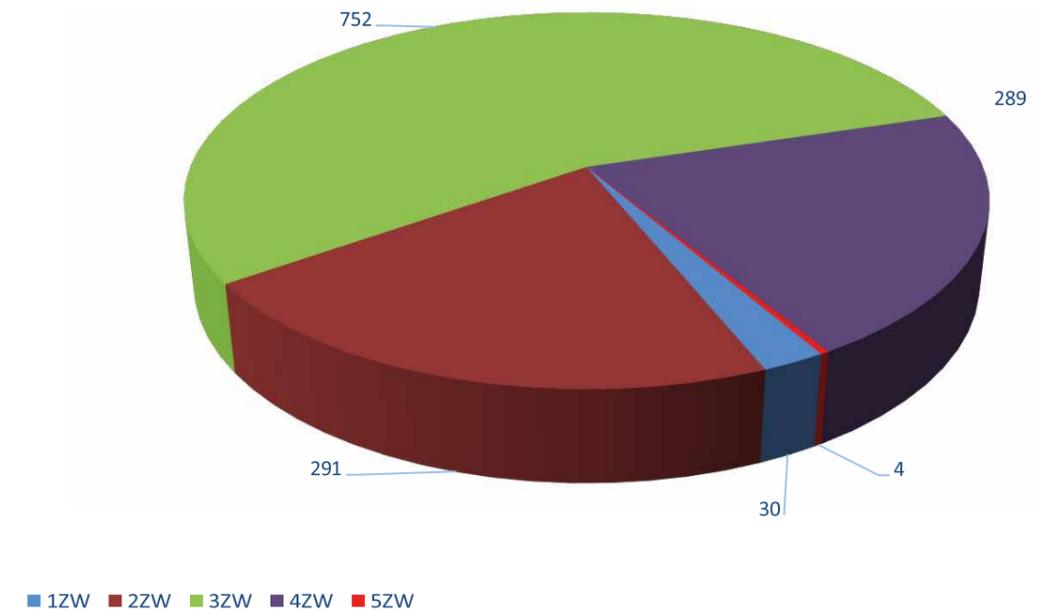


Vermietung von Wohnungen

Das Vermietungsgeschäft verlief für unsere Genossenschaft positiv. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin groß. Im Geschäftsjahr 2022 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 in den Wohnungen.

Die Erlösschmälerungen im Jahr 2022 betrugen 74.787,88 Euro. Das sind rund 0,8 % der Sollmieten. Im Berichtsjahr fanden 96 Mieterwechsel statt. Die Fluktuation der Mietwohnungen beträgt somit ca. 7,0 %. Die Durchschnittsmiete in unserer Genossenschaft betrug 7,19 € je m² Wohnfläche (VJ: 6,81 € je m²). Der Anstieg der Durchschnittsmieten resultiert vor allem aus dem Bezug von Neubauten und der Neuvermietung bei Mieterwechsel und den Mieterhöhungen zum 01.04.2022 unserer Bestandswohnungen.

Eigene Wohnungen im Bestand nach Zimmerzahl zum 31.12.2022



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 1.366 Wohnungen, 731 Garagen sowie neun gewerbliche Einheiten.

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



Verwaltung

Im Geschäftsjahr 2022 waren in der Genossenschaft – einschließlich der hauptamtlichen Vorstände – 13 kaufmännische Mitarbeiter tätig, davon vier in Teilzeit.

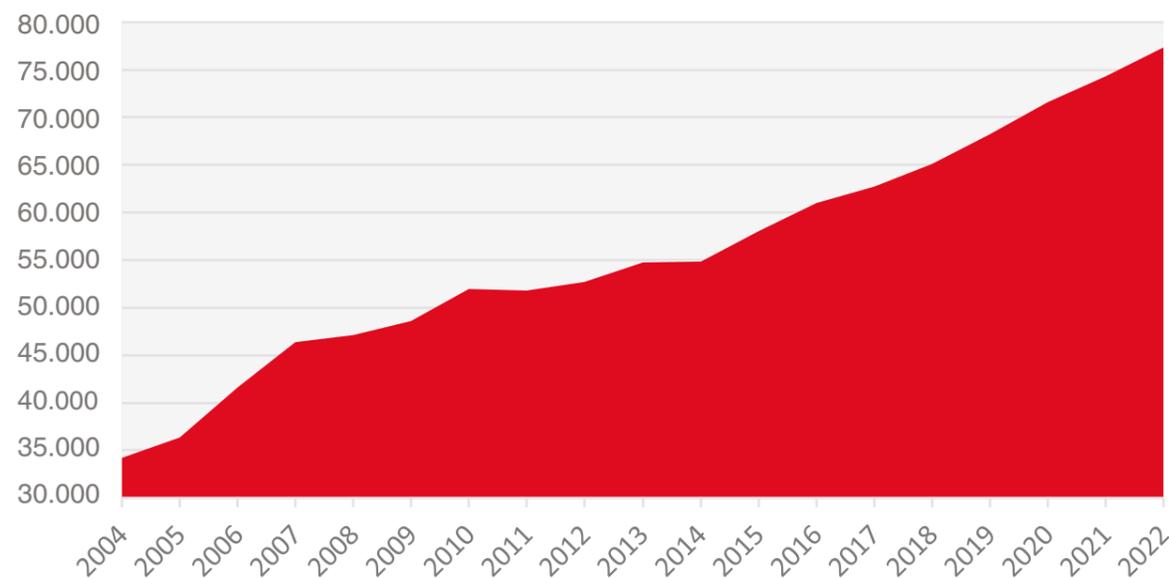
In der technischen Abteilung waren drei Architekten beschäftigt, denen die Planung, Durchführung und Kontrolle unserer Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen übertragen ist.

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

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

Für die 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 (T€)



Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2022

Das zufriedenstellende Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 ist Resultat einer nachhaltigen und tragfähigen Geschäftspolitik. Die erzielten Gewinne helfen der Genossenschaft, die Kosten der notwendigen Bestandserhaltung in erforderlichem Umfang über Eigenmittel zu finanzieren. Soweit dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, werden im Interesse einer weitergehenden mitgliedschaftlichen Förderung und Bestandsverjüngung außerdem Neubaumaßnahmen durchgeführt.

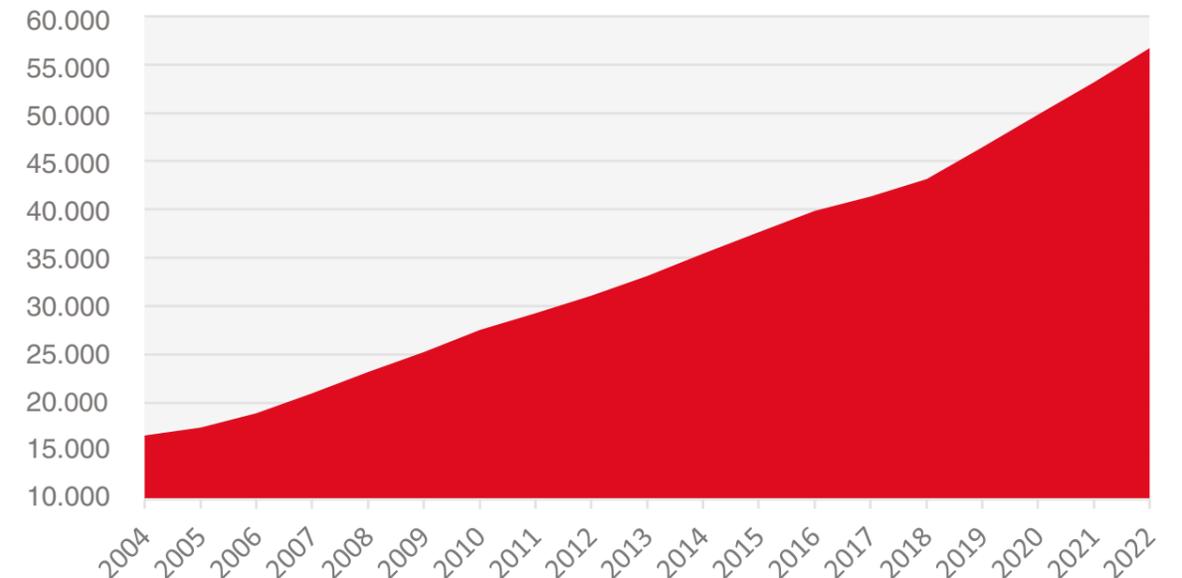
Die Bilanz des Geschäftsjahres 2022 hat

sich insbesondere durch die Investitionen in das Anlagevermögen verändert. So ist das Anlagevermögen um T€ 2.118 gewachsen und beträgt nun 92,1 % der Bilanzsumme.

Die unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 46 gesunken. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um T€ 463 gestiegen. Zum Stichtag wuchs der Bestand an flüssigen Mitteln um T€ 529 auf T€ 2.562 an.

Das Bilanzvolumen hat sich um T€ 3.059 erhöht und liegt nunmehr bei € 77,3 Millionen.

Entwicklung des Eigenkapitals (T€)





Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich bei Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	71.270	92,1	69.153	93,1	2.117
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.616	3,4	2.667	3,6	-50
Forderungen und RAP	899	1,2	435	0,6	464
Flüssige Mittel	2.562	3,3	2.033	2,7	529
Summe Aktiva:	77.347	100,0	74.288	100,0	3060
Schulden					
Rückstellungen	2.723	3,5	2.488	3,3	235
Verbindlichkeiten langfristig aus erhaltenen Anzahlungen	14.108	18,2	15.014	20,2	-906
übrige Verbindlichkeiten und RAP	2.648	3,4	2.504	3,4	144
	1.117	1,4	1.096	1,5	21
	20.596	26,6	21.102	28,4	-506
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	1.423	1,8	1.437	1,9	-13
Rücklagen	55.200	71,4	51.700	69,6	3.500
Bilanzgewinn	128	0,2	49	0,1	79
	56.751	73,4	53.186	71,6	3.566
Summe Passiva:	77.347	100,0	74.288	100,0	3060

Finanzlage

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG war auch im Berichtsjahr 2022 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€ 3.578 (VJ: T€ 3.371) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt. Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig um T€ 207 gestiegen. Dem geringeren Personalaufwand im Geschäftsjahr (T€ 213) stehen gestiegene Verwaltungskosten gegenüber. Die Steuern von Einkommen und Ertrag sind im Vergleich zum Vorjahr moderat um T€ 10,5 angestiegen.

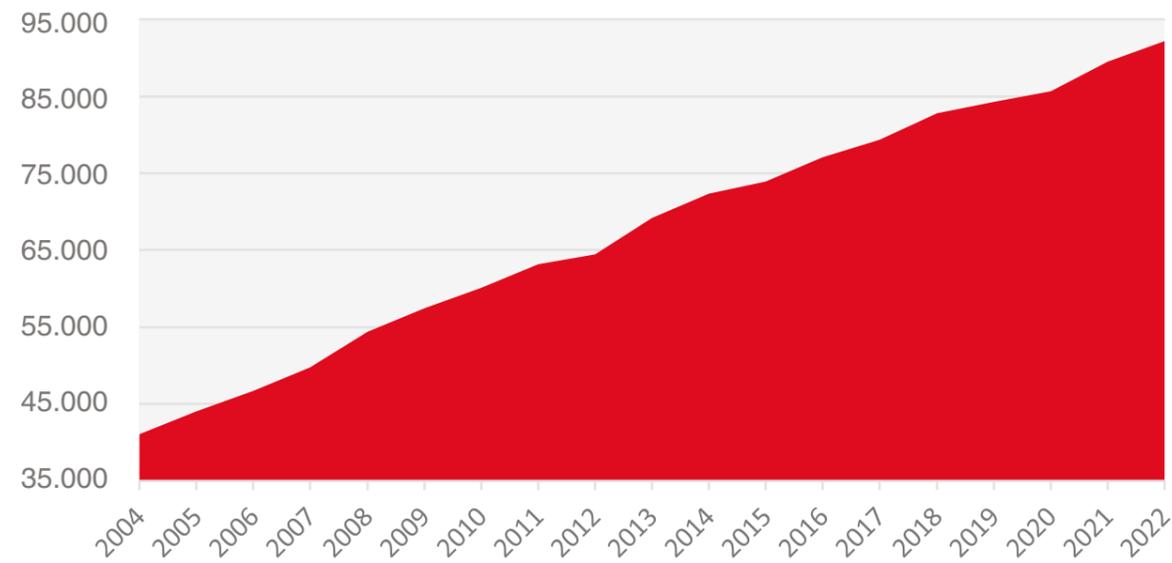
Aus dem Jahresüberschuss sollen € 3,5 Millionen in die Rücklagen eingestellt werden. Über die Ergebnisverwendung beschließt die Mitgliederversammlung.

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung T €
	T €	v.H.	T €	v.H.	
Miethausbewirtschaftung	6.259	94,3	5.941	93,8	318
Verkaufstätigkeit	371	5,6	386	6,1	-15
Betreuungstätigkeit	8	0,1	8	0,1	0
Kapitalwirtschaft	1	0,0	0	0,0	1
Insgesamt:	6.639	100,0	6.335	100,0	304
Verwaltungsaufwand	2.688	40,5	2.662	42,0	26
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	3.951	59,5	3.673	58,0	278
Sonstiges Ergebnis	-373	-5,6	-302	-4,8	-71
Jahresüberschuss	3.578	53,9	3.371	53,2	207



Geschäftsbericht

Entwicklung Mieterlöse (T€)

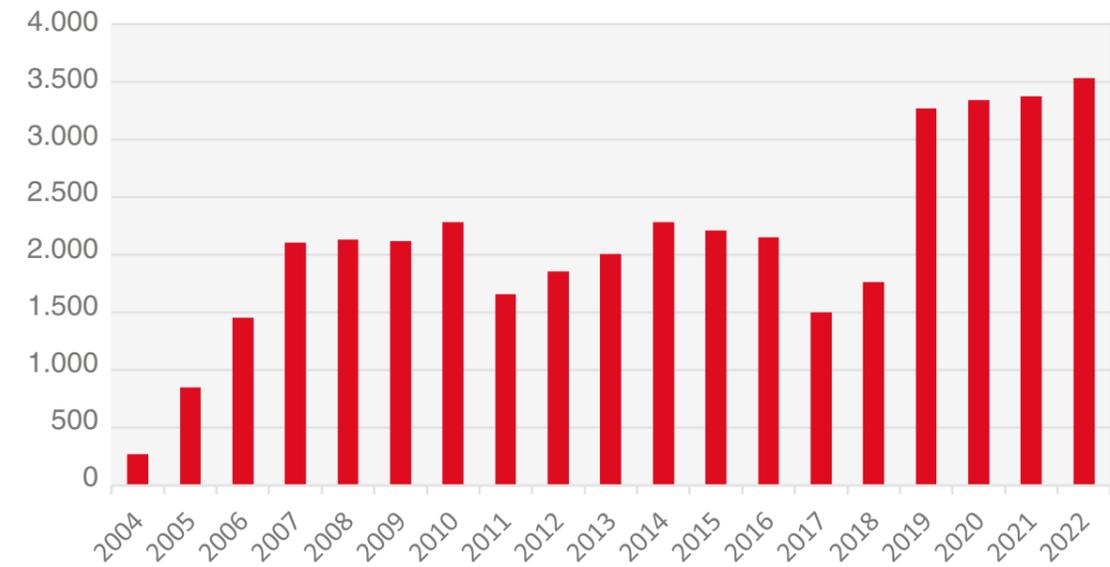


Für das Geschäftsjahr 2022 haben sich die Mieterlöse hauptsächlich aufgrund der moderaten Mieterhöhung zum 1.04.2022, den weiteren Auswirkungen des Neubezugs der Schwarzwaldstraße 1 in Staufen und der Neuvermietung bei Mieterwechsel erhöht. Insgesamt sind die Umsatzerlöse

aus der Hausbewirtschaftung um T€ 775 von T€ 11.157 auf T€ 11.932 gewachsen.

Die Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr belaufen sich insgesamt auf T€ 1.252 (VJ: T€ 1.156).

Gewinnentwicklung (T€)





Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2023 und 2024 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 anhaltende kriegerische Auseinandersetzung in der Ukraine beeinflusst die deutsche und baden-württembergische Wirtschaft in hohem Maße. Hohe Energiepreise, Fachkräftemangel und die starke Inflation sind darüber hinaus ursächlich für eine gestiegene gesellschaftliche Unsicherheit mit Blick auf die Zukunft.

Um der hohen Inflation zu begegnen, nahm die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vor. Diese werden zu drastischen Anstiegen bei Baufinanzierungen sorgen. Aufgrund dessen werden vielerorts Bauprojekte zurückgestellt oder gänzlich aufgegeben.

Vor allem die extrem 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.

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

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

Einen längerfristigen strukturellen Leerstand erwartet die Genossenschaft nicht. Vereinzelt Leerstände sind in der Regel

kurzfristig und wurden überwiegend durch Mieterwechsel 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 Privatsolvenz geschuldet.

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

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

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Rechtzeitig vor Ablauf der Zinsbindung wird eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Soweit möglich, werden fällige Darlehen zurückbezahlt. Derivative Finanzinstrumente waren bislang nicht erforderlich und sind auch nicht beabsichtigt. Die Zusammenarbeit mit einer Vielzahl von Banken, zu denen 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 Ge-



Prognosebericht

genmaßnahmen 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 2023 und 2024 davon ausgegangen werden, dass aus den wesentlichen Leistungsbereichen Deckungsüberschüsse erwirtschaftet werden können.

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

Schlussbemerkungen

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

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

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

Müllheim, 30.06.2023

Der Vorstand:

Klaus Schulte

Birgit Kerschowski



Aktiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.142,72	4.479,48
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.916.709,39	65.906.680,87
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	418.242,74	445.805,17
3. Grundstücke ohne Bauten	428.031,57	747.663,75
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	179.892,97	196.187,79
5. Anlagen im Bau	5.280.813,67	1.801.725,66
6. Bauvorbereitungskosten	43.955,09	49.396,56
	71.267.645,43	69.147.459,80
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	820,00	820,00
Summe Anlagevermögen	71.270.608,15	69.152.759,28
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.229.087,08	2.275.354,77
2. Andere Vorräte	386.754,67	391.473,05
	2.615.841,75	2.666.827,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	17.457,88	10.039,59
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	479.600,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.005,92	9.005,92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	390.230,99	413.974,94
	896.294,79	433.020,45
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.561.846,63	2.033.197,89
Summe Umlaufvermögen	6.073.983,17	5.133.046,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.892,83	2.577,46
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	2.892,83	2.577,46
Bilanzsumme	77.347.484,15	74.288.382,90

Passiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	50.947,11	71.678,29
2. Der verbleibenden Mitglieder	1.372.338,67	1.365.071,80
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
- davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	2022 12.191,33 2021 10.569,91	1.423.285,78
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	6.400.000,00	6.000.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2022 400.000,00 2021 400.000,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00	6.400.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2022 100.000,00 2021 400.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen	42.300.000,00	39.300.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2022 3.000.000,00 2021 2.600.000,00	
	55.200.000,00	51.700.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	49.280,32	78.414,52
2. Jahresüberschuss	3.578.478,63	3.370.865,80
3. Einstellungen in die Rücklagen	3.500.000,00	3.400.000,00
	127.758,95	49.280,32
Summe Eigenkapital	56.751.044,73	53.186.030,41
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.483.428,00	2.160.378,00
2. Steuerrückstellungen	9.483,44	29.600,00
3. Sonstige Rückstellungen	229.690,65	298.047,10
	2.722.602,09	2.488.025,10
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.108.173,67	15.014.254,70
2. Erhaltene Anzahlungen	2.648.031,63	2.504.446,34
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.684,99	61.514,22
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	1.320,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	656.684,16	668.704,12
6. Sonstige Verbindlichkeiten	109.375,68	87.705,49
- davon aus Steuern	2022 3.315,19 2021 5.674,81	
Summe Verbindlichkeiten	17.618.950,13	18.337.944,87
D. Rechnungsabgrenzungsposten	254.887,20	276.382,52
Bilanzsumme	77.347.484,15	74.288.382,90



Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.931.895,66	11.157.164,24
b) aus Betreuungstätigkeit	7.568,00	7.568,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.330,97	12.580,97
	11.948.794,63	11.177.313,21
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-46.267,69	262.235,98
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	156.613,16	180.575,41
4. Sonstige betriebliche Erträge	539.879,91	649.539,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.409.831,95	3.378.973,63
	3.409.831,95	3.378.973,63
6. Rohergebnis	9.189.188,06	8.890.690,32
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.400.917,23	1.374.000,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	639.541,00	879.876,81
- davon für Altersversorgung	2022 373.082,51 2021 622.671,57	2.040.458,23
	2.040.458,23	2.253.877,25
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.084.184,54	1.920.450,27
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	558.574,95	374.455,15
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	25,60	53,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	935,13	407,21
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	166.491,38	231.941,58
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	529.519,88	518.957,03
14. Ergebnis nach Steuern	3.810.919,81	3.591.469,25
15. Sonstige Steuern	232.441,18	220.603,45
16. Jahresüberschuss	3.578.478,63	3.370.865,80
17. Gewinnvortrag	49.280,32	78.414,52
18. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	3.500.000,00	3.400.000,00
Bilanzgewinn	127.758,95	49.280,32



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

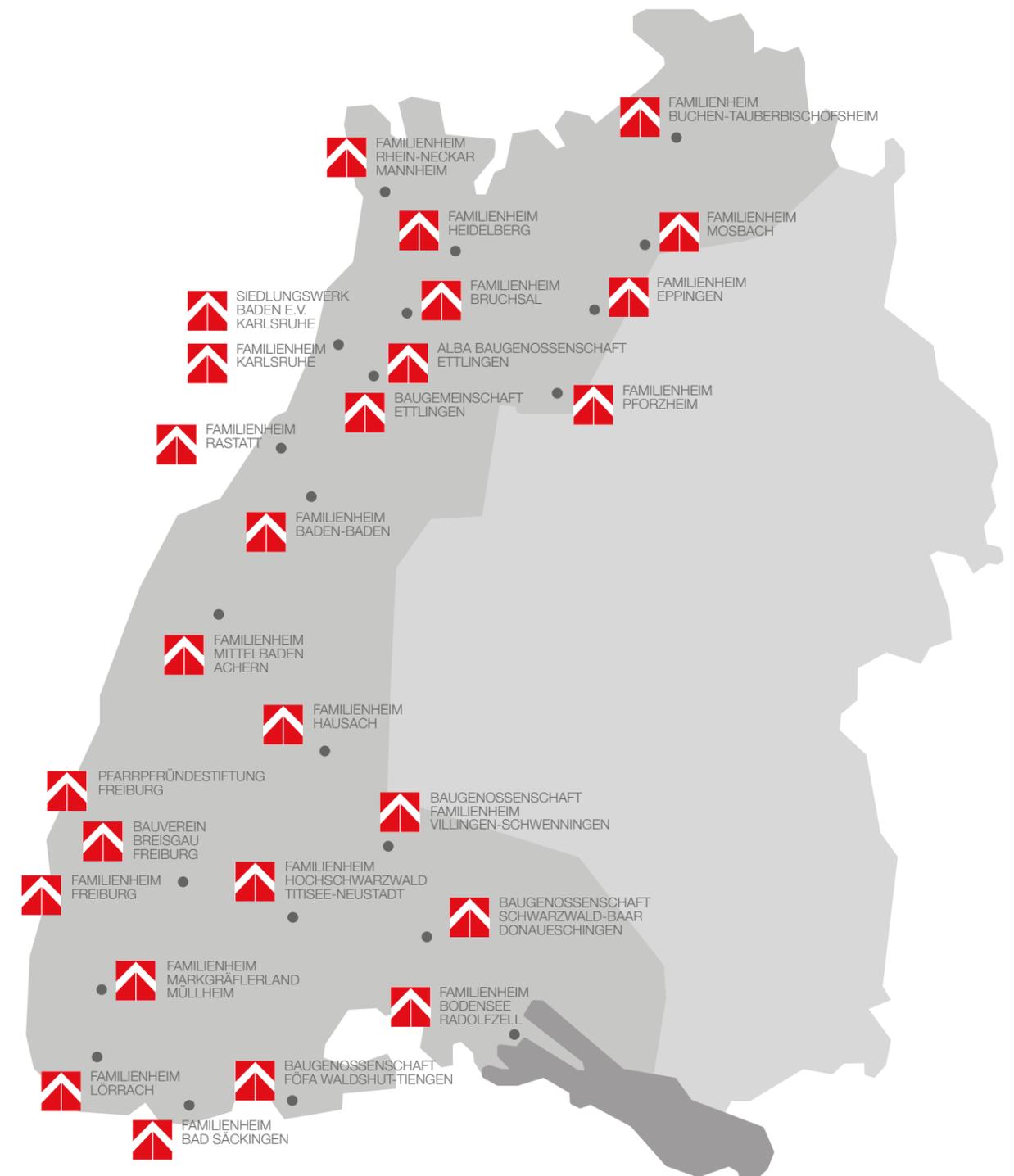
info@bg-mgl.de
www.bg-mgl.de

Fotos:
Baugenossenschaft
Familienheim Markgräflerland eG

Bernhard Strauss

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

Produktion:
Druckerei Schmidt



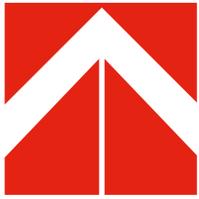


Kennen Sie schon unser neues Bauvorhaben?

Wettelbrunner Straße 23, Staufen

- 40 Mietwohnungen
- 3.600 m²
- 48 PKW-Tiefgaragenstellplätze





BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
MARKGRÄFLERLAND eG

Jahresabschluss

2022

Bilanz zum 31.12.2022

Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01. bis 31.12.2022

Anhang zum Jahresabschluss

Lagebericht



Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.142,72	4.479,48
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.916.709,39	65.906.680,87
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	418.242,74	445.805,17
3. Grundstücke ohne Bauten	428.031,57	747.663,75
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	179.892,97	196.187,79
5. Anlagen im Bau	5.280.813,67	1.801.725,66
6. Bauvorbereitungskosten	43.955,09	49.396,56
	71.267.645,43	69.147.459,80
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	820,00	820,00
Summe Anlagevermögen	71.270.608,15	69.152.759,28
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.229.087,08	2.275.354,77
2. Andere Vorräte	386.754,67	391.473,05
	2.615.841,75	2.666.827,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	17.457,88	10.039,59
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	479.600,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.005,92	9.005,92
4. Sonstige Vermögensgegenstände	390.230,99	413.974,94
	896.294,79	433.020,45
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.561.846,63	2.033.197,89
Summe Umlaufvermögen	6.073.983,17	5.133.046,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.892,83	2.577,46
Summe Rechnungsabgrenzungsposten	2.892,83	2.577,46
Bilanzsumme	77.347.484,15	74.288.382,90

Passiva

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	50.947,11	71.678,29
2. Der verbleibenden Mitglieder	1.372.338,67	1.365.071,80
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
- davon rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	2022 12.191,33 2021 10.569,91	1.423.285,78
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	6.400.000,00	6.000.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2022 400.000,00 2021 400.000,00	
2. Bauerneuerungsrücklage	6.500.000,00	6.400.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2022 100.000,00 2021 400.000,00	
3. Andere Ergebnisrücklagen	42.300.000,00	39.300.000,00
- davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2022 3.000.000,00 2021 2.600.000,00	
	55.200.000,00	51.700.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	49.280,32	78.414,52
2. Jahresüberschuss	3.578.478,63	3.370.865,80
3. Einstellungen in die Rücklagen	3.500.000,00	3.400.000,00
	127.758,95	49.280,32
Summe Eigenkapital	56.751.044,73	53.186.030,41
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	2.483.428,00	2.160.378,00
2. Steuerrückstellungen	9.483,44	29.600,00
3. Sonstige Rückstellungen	229.690,65	298.047,10
	2.722.602,09	2.488.025,10
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.108.173,67	15.014.254,70
2. Erhaltene Anzahlungen	2.648.031,63	2.504.446,34
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.684,99	61.514,22
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	1.320,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	656.684,16	668.704,12
6. Sonstige Verbindlichkeiten	109.375,68	87.705,49
- davon aus Steuern	2022 3.315,19 2021 5.674,81	
Summe Verbindlichkeiten	17.618.950,13	18.337.944,87
D. Rechnungsabgrenzungsposten	254.887,20	276.382,52
Bilanzsumme	77.347.484,15	74.288.382,90



Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01. Januar bis 31. Dezember 2022

Alle Angaben in Euro	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.931.895,66	11.157.164,24
b) aus Betreuungstätigkeit	7.568,00	7.568,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.330,97	12.580,97
	11.948.794,63	11.177.313,21
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-46.267,69	262.235,98
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	156.613,16	180.575,41
4. Sonstige betriebliche Erträge	539.879,91	649.539,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.409.831,95	3.378.973,63
	3.409.831,95	3.378.973,63
6. Rohergebnis	9.189.188,06	8.890.690,32
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.400.917,23	1.374.000,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	639.541,00	879.876,81
- davon für Altersversorgung	2022 373.082,51 2021 622.671,57	2.040.458,23
	2.040.458,23	2.253.877,25
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	2.084.184,54	1.920.450,27
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	558.574,95	374.455,15
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	25,60	53,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	935,13	407,21
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	166.491,38	231.941,58
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	529.519,88	518.957,03
14. Ergebnis nach Steuern	3.810.919,81	3.591.469,25
15. Sonstige Steuern	232.441,18	220.603,45
16. Jahresüberschuss	3.578.478,63	3.370.865,80
17. Gewinnvortrag	49.280,32	78.414,52
18. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	3.500.000,00	3.400.000,00
Bilanzgewinn	127.758,95	49.280,32

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 2022 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 ei-

nem Abschreibungssatz von 33,3 v.H. linear abgeschrieben.

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

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

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

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



zungssätzen zwischen 4,35 v. H. und 33,33 v.H. der Anschaffungskosten.

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

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

Die Bewertung der Finanzlagen erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Umlaufvermögen

• Unfertige Leistungen

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

• Andere Vorräte

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

• Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

• Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

• ARAP

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

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 Fluktationswahrscheinlichkeit 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 vergange-

nen 10 Jahre von 1,78 % (Stand Monatsende Dezember 2022, 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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Im Posten unfertige Leistungen sind T€ 2.229 (Vorjahr T€ 2.275) noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich anteiliger Gemeinkosten des Regiebetriebs in Höhe von T€ 22 (Vorjahr T€ 20) angesetzt. Bis auf sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von T€ 142 (Vorjahr T€ 135) haben sämtliche Forderungen Restlaufzeiten von unter einem Jahr.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Be-

wertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 167.924. 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€ 372 (Vorjahr T€ 401) sowie Versicherungsentschädigungen in Höhe von insgesamt T€ 17,4 (Vorjahr T€ 128,2) enthalten.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen enthalten notwendige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten und Grundstücke ohne Bauten in Höhe von T€ 66,4.

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

- Geschäftsjahr: € 44.814,00
- Vorjahr: € 39.658,00



D. Sonstige Angaben

Beschäftigte

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	9	4
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	5	0
Gesamt	17	4

Mitglieder

Der Mitgliederbestand entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder
Stand 01. Januar 2022	2.183
Zugang	77
Abgang	73
Stand 31. Dezember 2022	2.187

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um €7.266,87 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 € 1.380.000,00
- Verpflichtung aus Erbbaurechtsverträgen € 252.000,00

Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Vorstand

Klaus Schulte
Birgit Kerschowski

Amt im Vorstand

Vorsitzender

Aufsichtsrat

Waltraud Kannen
Tanja Bregenhorn
Mathias Segeritz
Prof. Dr. Rudi Grunau
Christian Thomann
Dr. Christian Renkert
Dr. Philipp Menny

Amt im Aufsichtsrat

Aufsichtsratsvorsitzende
Stellv. Vorsitzende
Schriftführer

Müllheim, den 30.06.2023

Der Vorstand:

Klaus Schulte

Birgit Kerschowski



Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022

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	14.108.173,67 (15.014.254,70)	610.665,07 (757.038,31)	2.199.095,14 (2.917.090,09)	11.298.413,46 (11.340.126,30)	14.108.173,67 (15.014.254,70)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.648.031,63 (2.504.446,34)	2.648.031,63 (2.504.446,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.684,99 (61.514,22)	96.684,99 (61.514,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (1.320,00)	0,00 (1.320,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	656.684,16 (668.704,12)	561.908,12 (552.201,17)	94.776,04 (116.502,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	109.375,68 (87.705,49)	109.375,68 (87.705,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gesamt:	17.618.950,13 (18.337.944,87)	4.026.665,49 (3.964.225,53)	2.293.871,18 (3.033.593,04)	11.298.413,46 (11.340.126,30)	14.108.173,67 (15.014.254,70)	

* 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

Die seit Februar 2022 andauernden kriegsrischen Auseinandersetzungen in der Ukraine hatten nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht grundlegende Auswirkungen. Ausgehend von den Energiepreisen, die im Dezember 2022 um 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat gestiegen sind, und aufgrund der stark steigenden Lebensmittelpreise ergab sich im Jahresverlauf mit 7,9 % die höchste Inflationsrate seit Gründung der Bundesrepublik (2021: 3,1 %). Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen: der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich im 4. Quartal 2022 um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9. Im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregie-

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

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

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

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

Lagebericht 2022

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

Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Ende 2022 verzeichnete Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) eine Einwohnerzahl von 84,3 Millionen Menschen – ein historischer Höchststand zum Jahresende. Die Bevölkerung wuchs um rund 1,1 Millionen Personen im Vergleich zum Vorjahr. Die Nettozuwanderung war mit über 1,4 Millionen Personen viermal so hoch wie im Vorjahr (0,3 Millionen).

Die Zahl der Geburten lag mit rund 740.000 etwa 7 % unter dem Niveau des Vorjahres, während die Zahl der Todesfälle von 1,02 auf 1,06 Millionen um gut 4 % stieg.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Millionen Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Millionen Personen.

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 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. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wuchs um ein Prozent auf 349 Milliarden Euro Wirtschaftsleistung an und bildete so rund zehn Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Die

Nettokalnmieten erhöhten sich mit 1,8 % deutschlandweit deutlich unter Inflationsniveau, während die Baupreise mit 16,9 % im Vergleich zum Vorjahr erheblich stiegen.

Die bestehenden Verunsicherungen im Bereich der äußeren und inneren Sicherheit, die überbordenden Kostensteigerungen für Energieeinsparungsmaßnahmen und Lebensmittel sowie die externen Zinsanhebungen am Kapitalmarkt erlauben nur wenig verlässliche Prognosen. Für 2023 wird derzeit ein geringes Wirtschaftswachstum in Höhe von 0,2 % bei einer weiterhin hohen Inflation erwartet.

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb auch im Jahr 2022 ungebrochen hoch. Der hohe Zuzug in die Metropolen sorgte für weiterhin steigende Mieten und Immobilienpreise.

Bundesweit sanken die Baugenehmigungen für Wohnungen um 6,9 % auf 354.400 und betrug somit 26.300 weniger als im Vorjahr. Dies bedeutet den niedrigsten Stand seit 2018. Dabei nahm die negative Entwicklung im Jahresverlauf an Fahrt auf. In Baden-Württemberg fiel dieser Trend noch stärker aus: Im Jahr 2022 wurden 14.956 Baugenehmigungen für 42.136 Wohnungen in Wohngebäuden erteilt. Einfamilienhäuser sanken anteilmäßig am stärksten (-15 %) auf einen historischen Tiefstand. Aber auch vor Wohnungen in Zweifamilien- (-6 %) und Mehrfamilienhäusern (-8 %) machte die Entwicklung keinen Halt. Der südbadische Raum nahm eine positive Entwicklung, jedoch sank im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald die Anzahl der Baugenehmigungen von 908 auf 793.

Regionale Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt im Markgräflerland ist durch eine hohe Nachfrage im Mietwohnungsbereich gekennzeichnet. Die weiterhin hohen Mietpreise in den Oberzentren Freiburg und Lörrach führen auch im Umland zu einer verstärkten Nachfrage nach günstigem Wohnraum, insbesondere



für Familien und einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen. Diese hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot an Mietwohnungen führt in Verbindung mit den steigenden Baupreisen auch im Markgräflerland zu einem Mangel an Wohnraum und einem überproportionalen Anstieg der Mietpreise.

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

II. Geschäftsverlauf

Auf Basis unseres stabilen Geschäftsmodells konnte die Genossenschaft in einem schwierigen Marktumfeld ihren erfolgreichen Kurs auch im Jahr 2022 fortsetzen.

Nach der Fertigstellung des Neubaus in Staufen, Schwarzwaldstraße 1 (Ende 2021) wurde schwerpunktmäßig die Neubaumaßnahme in Bad Krozingen, Hildegard-von-Bingen-Straße 16 vorangetrieben. Der Erstbezug folgte im Februar 2023. Insgesamt sind in dem Mehrfamilienhaus 22 Wohneinheiten entstanden. Die Baukosten betragen rund 5,7 Millionen Euro und bewegten sich nur geringfügig über dem kalkulierten Kostenrahmen.

Die laufenden Modernisierungen im Grißheimer Weg 24 in Heitersheim sowie in der Belchenstraße 12 in Kandern wurden aufgrund von Lieferproblemen nur teilweise abgeschlossen. Beide Objekte werden im Jahr 2023 fertiggestellt. Rund 750.000 Euro wurden in diesen Projekten im Jahr 2022 investiert. Weitere 650.000 Euro werden für das Jahr 2023 erwartet.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden eine Wohnung und zwei Garagen aus dem Streubesitz verkauft. Zudem wurde der Verkauf eines Grundstücks in Heitersheim abgewickelt sowie der Verkauf eines unwirtschaftlichen Bestandsobjekts vereinbart.

Das Vermietungsgeschäft verlief für unsere Genossenschaft positiv. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist weiterhin groß. Im Geschäftsjahr 2022 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 2022 betragen 74.787,88 Euro. Das sind rund 0,8 % der Sollmieten. Im Berichtsjahr fanden 96 Mieterwechsel statt. Die Fluktuation der Mietwohnungen beträgt somit ca. 7,0 %. Die Durchschnittsmiete in unserer Genossenschaft betrug im Jahr 2022 monatlich 7,19 Euro je Quadratmeter.

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete eigene Wohnungsbestand umfasste zum Bilanzstichtag 1.366 Wohnungen, 731 Garagen sowie neun gewerbliche Einheiten.

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

Unsere Genossenschaft hat das Geschäftsjahr 2022 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.

III. Lage

Vermögenslage

Das Geschäftsjahr 2022 ist maßgeblich von den hohen Investitionen in das Anlagever-

Lagebericht

mögen geprägt. Der Anteil des Anlagevermögens beträgt 92,1 % der Bilanzsumme. Die unfertigen Leistungen sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 46 gesunken. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um T€ 463 gestiegen. Zum Stichtag wuchs der Bestand an flüssigen Mitteln um T€ 529 auf T€ 2.562 an. Das Bilanzvolumen hat sich insgesamt um rd. 4 % erhöht und liegt nunmehr bei 77,3 Millionen Euro.

Das Eigenkapital hat sich insbesondere aufgrund des erwirtschafteten Jahresüberschusses von 53,2 Millionen Euro auf 56,8 Millionen Euro erhöht. In Relation zur Bilanzsumme ergibt sich eine Verbesserung der Eigenkapitalquote von 71,6 % auf 73,4 %. Die Rückstellungen haben sich um T€ 235 erhöht. Die Schulden aus Dauerfinanzierung sind um T€ 907 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€ 5.242,7, dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -T€ 3.719,4 und dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von -T€ 994,7 zusammen. Insgesamt ergab sich somit ein Zufluss von Zahlungsmitteln in Höhe von T€ 528,6. Der zum 31.12.2022 verbleibende Finanzmittelbestand beträgt T€ 2.561,8.

Am Abschlussstichtag bestehen für laufende Neubau- und Sanierungsvorhaben finanzielle Verpflichtungen in Höhe von ca. T€ 1.380.

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Markgräflerland eG war auch im Berichtsjahr 2022 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 ausrei-

chend Liquiditätsspielräume vorhanden. Im Wesentlichen ergeben sich diese aus nicht valuierten Grundschulden.

Es wurden keine Kreditlinien zugesagt oder in Anspruch genommen.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.578 (VJ: T€ 3.371) wird maßgeblich durch das Hausbewirtschaftungsergebnis geprägt.

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich die Mieterlöse erhöht. Insgesamt sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um T€ 775 von T€ 11.157 auf T€ 11.932 gewachsen.

Die Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr belaufen sich insgesamt auf T€ 1.252 (VJ: T€ 1.156).

Die personellen Verwaltungsaufwendungen haben sich vor allem aufgrund von gesunkenen Aufwendungen für Altersversorgung gegenüber dem Vorjahr um T€ 213 auf T€ 2.040 verringert.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind im Geschäftsjahr um T€ 164 auf T€ 2.084 gestiegen.

Aus dem Jahresüberschuss sind 3,5 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.



Lagebericht

IV. Entwicklung der wesentlichen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen

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

			2022	2021
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	73,3	71,6
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	92,1	93,1
Anteil der Erlösschmälerungen	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten und Umlagen}}$	%	0,8	0,8
Anteil der Mietforderungen	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten + abgerechnete Umlagen}}$	%	0,2	0,1
Leerstandsquote	$\frac{\text{Leerstand von Einheiten am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	0,3	0,5
Gebäudeerhaltungs-Koeffizient/m² p.a.	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	16,44	21,06
Zinsquote	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz.+ Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	1,3	2,2

C. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

I. Prognosebericht

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

Neben den anhaltenden Verwerfungen in den globalen Lieferketten, hohen Inflationserwartungen und steigenden Zinsen hat der Krieg in der Ukraine auch in Deutschland zunehmend Folgen und sorgt für Einschnitte im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen, wobei diese weder für die Gesamtwirtschaft

noch für die Wohnungswirtschaft qualitativ oder quantitativ verlässlich prognostiziert werden können. Auch anhaltende Fluchtbewegungen und unkontrollierte Zuwanderung nach Deutschland sollten neben der innerdeutschen Nord-Süd-Wanderung die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum hoch halten. Ein Anstieg der Mietforderungen erscheint zudem vor dem Hintergrund der hohen Inflation und den damit verbundenen Unterkunftskosten erwartbar.

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 2023 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 2023 und 2024 davon ausgegangen werden, dass aus den wesentlichen Leistungsbereichen Deckungsüberschüsse erwirtschaftet werden können. Die neuvermieteten Wohnungen in Bad Krozingen werden sich mit spürbaren Mietzuwächsen von mehr als T€ 200 jährlich auf das Jahresergebnis niederschlagen.

Auf Basis der aktuellen Unternehmenssteuerung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet die Unternehmensleitung für 2023 ein positives Jahresergebnis von rd. T€ 3.900. Die Genossenschaft wird unverändert in der Lage sein, ihre satzungsmäßigen Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen.

II. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Aufgrund der gesetzgeberischen Initiativen im Bereich der Energieeinsparung sowie des demografischen Wandels muss in den nächsten Jahren – wie schon bisher – erheblich in den Bestand investiert werden. 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 Mieterwechsel und die damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten verursacht.

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

Die Liquiditätsslage ist zufriedenstellend, Engpässe sind nicht zu erwarten. Die Genossenschaft verfügt über ein effizien-

tes 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 erfolgten planmäßig. Aktuelle Änderungen werden laufend berücksichtigt.

Infolge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren oder von Systemen können für die Genossenschaft Risiken entstehen. Zur Begrenzung dieser Risiken hat die Genossenschaft Maßnahmen ergriffen, welche insbesondere die Bereiche IT-Sicherheit, 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, 30.06.2023

Der Vorstand:

Klaus Schulte

Birgit Kerschowski

