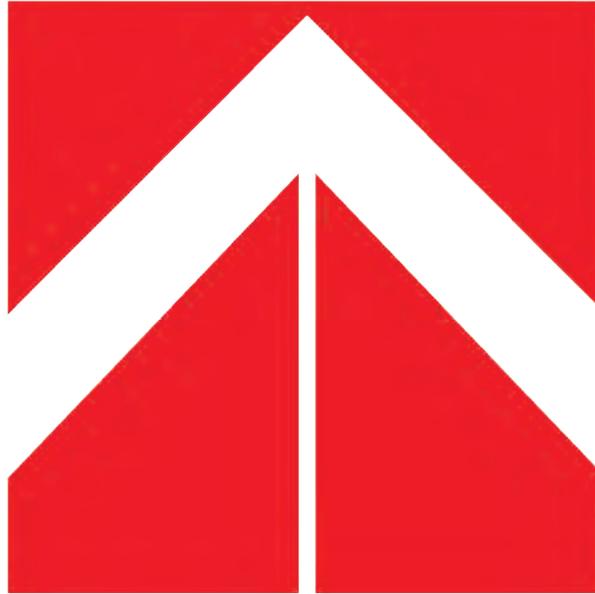


BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG



Geschäftsbericht 2021



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Vorgelegt der 70. ordentlichen Mitgliederversammlung
am 13. Oktober 2022 in Rastatt

Inhalt

Vorwort	4
Organe der Genossenschaft	7
Wichtiges auf einen Blick	8
Kennzahlen	9
Bericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	10
Verwaltung für Dritte	22
Bauleistungen der Genossenschaft	23
Allgemeine Verwaltung und Organisation	24
Unser soziales Engagement	29
Bericht des Aufsichtsrates	30
Lagebericht 2021	
A. Grundlagen der Genossenschaft	
Geschäftsmodell der Genossenschaft	34
Ziele und Strategien	35
B. Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	36
Geschäftsverlauf	40
C. Darstellung der Lage	
Ertragslage	42
Vermögenslage	43
Kapitalstruktur	44
Liquidität	45
Finanzielle Leistungsindikatoren	47
D. Chancen- und Risikobericht	48
E. Prognosebericht	50
Jahresabschluss 31.12.2021	
Bilanz	52
Gewinn- und Verlustrechnung	54
Anhang	55
Wir gedenken	69
Ehrungen	70

Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,



viel Selbstverständliches hat sich verändert.

Neben den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie erfahren Weltwirtschaft und Staatengemeinschaft eine Krise.

Unsicherheit und Ungewissheit bezüglich der Auswirkungen auf Gesundheit und Wirtschaft halten uns auch 2021 in Atem und die gesellschaftlichen Folgen werden uns noch viele Jahre begleiten.

Der seit dem Jahr 2014 virulente Russland-Ukraine-Konflikt, welcher mit dem Einmarsch der russischen Streitkräfte in die souveräne Ukraine am 24.02.2022 eskalierte, stellt ein einschneidendes Ereignis dar.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland.

Klar ist schon jetzt: Der Krieg in der Ukraine trifft die deutsche Wirtschaft zu einem Zeitpunkt, den die Unternehmen zur Erholung, zum viel zitierten Neustart nach der mittlerweile vierten Coronawelle nutzen wollten.

Das Geschäftsjahr 2021 war auch von dem plötzlichen und unerwarteten Tod unseres langjährigen geschäftsführenden Vorstands Herrn Thomas Burkhard überschattet.

Herr Burkhard verstarb am 7. Juni 2021 im Alter von nur 61 Jahren viel zu früh. Wir sind tief betroffen vom Tod unseres geschätzten Kollegen und werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Wir leben unseren satzungsgemäßen Grundgedanken weiter und fördern unsere Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Für die Zukunft sehen wir uns sowohl wirtschaftlich als auch personell sehr gut aufgestellt. Wir sind davon überzeugt, dass wir durch unser Wirken dennoch optimistisch in die Zukunft schauen können.

„Bleiben Sie mit uns zuversichtlich!“

Herzlichen Dank für Ihr Vertrauen.

Marco Haungs

Thomas Raub

BAUGENOSSENSCHAFT

FAMILIENHEIM

RASTATT eG

Organe der Genossenschaft

Vorstand



Marco Haungs
Geschäftsführender Vorstand
Bühl-Weitenung



Thomas Raub
Nebenamtlicher Vorstand
Kuppenheim

Aufsichtsrat



Michael Schulz
OB a.D.
Aufsichtsratsvorsitzender
Gaggenau



Prof. Dr. Rupert Felder
Rechtsanwalt
Prüfungsausschuss
Gernsbach



Reiner Dehmelt
BM a.D.
Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Hügelsheim



Veronika Laukart
Bürgermeisterin
Prüfungsausschuss
Au am Rhein



Daniela Schneider
Ortsvorsteherin
Schriftführerin
Rastatt-Wintersdorf

Herr Prof. Dr. Felder scheidet satzungsgemäß 2022 aus.
Die Wiederwahl von Herrn Prof. Dr. Rupert Felder ist satzungsgemäß zulässig.

Wichtiges auf einen Blick

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG am 31.12.2021

Gründung	05. März 1949
Eintragung in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Rastatt am	25. Mai 1949
Übertragung in das Genossenschaftsregister Mannheim am	01. Januar 2007, Register Nr. 520021
Mitgliedschaften	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Siedlungswerk Baden e. V., Karlsruhe Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V., Düsseldorf Industrie- und Handelskammer, Karlsruhe Raiffeisenbank Südhardt eG, Durmersheim Volksbank Karlsruhe Baden-Baden eG Haus- und Grundbesitzerverein Rastatt e. V.

Kennzahlen

	2017	2018	2019	2020	2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	27.451	30.189	30.889	34.627	40.212
Sachanlagen	23.578	25.706	28.349	32.057	36.237
Umlaufvermögen	3.630	4.237	2.283	2.298	3.958
davon Flüssige Mittel u. Wertpapiere	2.317	2.844	810	817	2.201
Eigenkapital	17.769	19.141	20.289	21.296	22.372
Rückstellungen	424	418	416	423	478
Verbindlichkeiten	9.253	10.623	10.178	12.896	17.348
davon gegenüber Kreditinstituten	7.757	8.911	8.605	10.954	15.527
Umsatzerlöse					
aus der Hausbewirtschaftung	4.726	4.840	4.972	5.151	5.218
aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0
aus Betreuungstätigkeit	169	171	164	114	71
aus anderen Lieferungen und Leistungen	22	27	20	24	36
Instandhaltungsaufwand	755	796	1.034	1.248	1.023
Personalaufwand	677	698	686	723	717
Abschreibungen	673	699	642	660	677
Jahresüberschuss	1.332	1.391	1.194	1.022	1.168
Anzahl der Mitglieder	1.519	1.537	1.516	1.354	1.343
Geschäftsguthaben	1.056	1.078	1.074	1.099	1.049
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.333	2.429	1.773	2.201	1.655

Bericht des Vorstandes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich die Familienheim Rastatt wieder in allen wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereichen engagiert.

Seit fast zwei Jahren leben wir jetzt mit der Covid-19-Pandemie. An etliche Einschränkungen haben wir uns inzwischen gewöhnt und unseren Lebensrhythmus angepasst.

Die meisten Menschen verbringen mehr Zeit in ihren Wohnungen; der Wohnraum wird zum Büro oder zum Klassenzimmer für Homeschooling.

Unsere Mieterinnen und Mieter können sich auf unsere Baugenossenschaft als kompetenten Vermieter verlassen, der es den Bewohner ermöglicht, sich in ihren vier Wänden wohl und sicher zu fühlen.

**„In Krisenzeiten füreinander da sein,
zusammenhalten und Solidarität beweisen“**

Füreinander, zusammen und solidarisch: das sind Grundbegriffe, die das Wirken und Handeln unserer Genossenschaft beschreiben. Die Wohnung, das persönliche Zuhause, ist ganz besonders schützenswert.

Im Rahmen der sozialen Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern stellen wir uns darauf ein, diese in der Pandemie verstärkt zu unterstützen und sicheren und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.



Bezahlbarer Wohnraum ist für alle Menschen zu einem zentralen und sozialen Thema unserer Zeit geworden.

Unverändert hat die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt darüber hinaus Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Mietwohnungsbestand durchgeführt, welche die Zukunftsfähigkeit der Baugenossenschaft sicherstellen.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen des Geschäftsjahres 2021 lassen sich in Zahlen wie folgt darstellen:

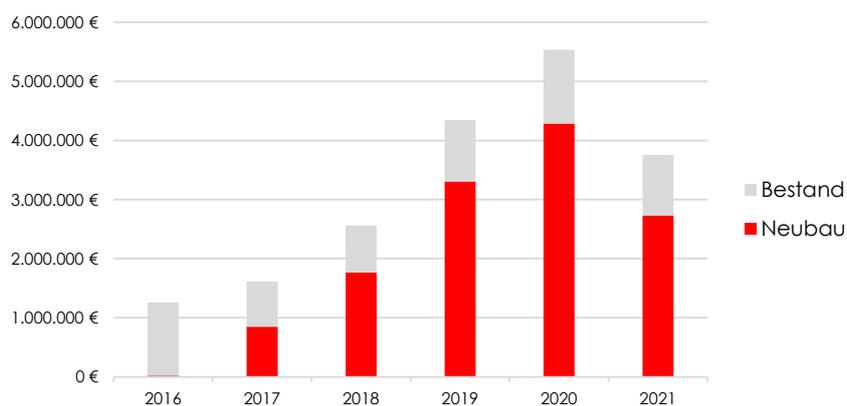
3,7 Mio. Euro Gesamtinvestitionen

davon:

2,7 Mio. Euro Neubauinvestitionen

1,0 Mio. Euro Instandhaltung- u. Modernisierungsinvestitionen

Neubau- und Bestandsinvestitionen 2016 - 2021



Instandhaltung- und Modernisierungsinvestitionen

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen wurden 2021 wie in den vergangenen Jahren nachhaltig und zukunftsorientiert fortgeführt.

Mit Gebäudeerhaltungsinvestitionen von durchschnittlich 18,00 Euro pro Quadratmeter im Berichtsjahr konnte an die Vorjahre angeknüpft werden und den Mitgliedern ein zeitgemäßen und den heutigen Ansprüchen gerechten Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund der Corona Pandemie und der Flutkatastrophe 2021, welche eine Naturkatastrophe mit schweren Sturzfluten und Überschwemmungen in mehreren Flussgebieten war, kam es zu erheblichen Lieferengpässen. Daher mussten zwei geplante Heizungsmodernisierungen zurückgestellt werden.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 17 Wohnungen, davon 11 umfassend, für insgesamt 600 TEuro im Rahmen von Mieterwechsel modernisiert.

Die Ansprüche an unsere Mietwohnungen sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Daher orientiert sich die Ausstattung der modernisierten Bestandswohnungen an unserem Neubaustandard.

Planmäßig wurde auch eine Vielzahl von Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen an unseren Beständen durchgeführt.

Vorrangig standen energetische Maßnahmen und die Modernisierungen von sechs alten Zentralgasheizungen mit neuen effektiveren Heizungsanlagen im Vordergrund. Das Investitionsvolumen betrug hier rund 110.000,- Euro.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, das Umfeld der Wohnanlagen stetig zu optimieren und zukunftsfähig für unsere Mieter zu gestalten.

Insgesamt wurden hierzu in den letzten 10 Jahren nahezu 12 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Mietwohnungsbestandes investiert.



Badrenovierung und neue Fußbodenbeläge

Den Energiebedarf von Gebäuden zu verringern und die CO₂-Bilanz unserer Gebäude weiterhin zu verbessern, ist nicht nur ein Schwerpunkt unserer Geschäftspolitik, sondern liegt ebenso im Interesse aller Mieterinnen und Mieter, die so von geringeren Betriebskosten profitieren werden.

Die durchschnittlichen monatlichen Heizkosten der Baugenossenschaft lagen im Geschäftsjahr 2021 bei 0,79 Euro/m². Derzeit können unsere Mieter noch von sehr guten Vertragsbindungen bei unseren hiesigen Stadtwerken profitieren. Als Folge des Krieges in der Ukraine und weiteren Preistreibern wie z. B. die stetig steigende CO₂-Abgabe muss in den Folgejahren mit erheblichen Energiekostensteigerungen gerechnet werden.

Die komplette Abwicklung und Steuerung unserer Instandhaltung- und Modernisierungsinvestitionen wurden von unserer Technikabteilung geleitet.

Die Mitarbeiter unseres Regiebetriebes übernahmen neben der Pflege der Grünanlagen auch im Rahmen von Wohnungssanierungen zum Teil Maler- und Maurerarbeiten.

Neubauinvestitionen

Franz -Abt-Areal in Rastatt

Auf der Fläche einer ehemaligen Gärtnerei im Zentrum der Stadt Rastatt erstellt die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt derzeit 44 genossenschaftliche Mietwohnungen mit rund 3.700 qm Wohnfläche.

In den drei Mehrfamilienhäusern mit 49 Tiefgaragenstellplätzen konnten im Berichtsjahr 2021 trotz Corona-Pandemie die Innenausbauarbeiten weitestgehend ungehindert ausgeführt werden.

Die Wohnanlage wird ab dem 2. Quartal 2022 bezugsfertig sein und somit können die Wohnungen planmäßig an die zukünftigen Mitglieder der Genossenschaft übergeben werden. Es schafft weitere barrierefreie und bezahlbare Wohnungen im Herzen der Stadt Rastatt.

Die energieeffizienten Gebäude werden jeweils als KfW-Effizienzhaus 55 erstellt. Das KfW-Effizienzhaus 55 zeichnet sich durch ein ambitioniertes innovatives Energiekonzept mit dezentralen Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und einer klimafreundlichen Holzpellets Anlage mit integriertem Feinstaubfilter aus.



Ziel ist es auch in dieser Wohnanlage möglichst wenig CO₂ auszustoßen und die CO₂-Bepreisung auf fossile Energieträger vollständig zu vermeiden.

Darüber hinaus werden eine Regenwasserrückhaltung und eine Rigolenversickerung vor Ort realisiert.



Abschließende Arbeiten an der Außenanlage des Neubauobjektes in der Franz-Abt-Straße 1/1, 1/2, 1/3 in Rastatt

Bis zur geplanten Baufertigstellung wird die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt für dieses ansprechende Gebäudeensemble ein Investitionsvolumen von ca. 10,8 Mio. Euro aufwenden.

Aufgrund der Topographie und der zentralen Lage zur Innenstadt ist die Nachfrage bei dieser Wohnanlage sehr groß.



Die Wohnungen entsprechen einem gehobenen Standard und sind mit großzügigen Zimmer- und Badflächen ausgestattet

Teilweise werden Wohnungen finanziell durch das Förderprogramm „Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen in Baden“ der Erzdiözese Freiburg unterstützt.

Die erhebliche Nachfrage belegt die Notwendigkeit, gemeinwohlorientierte Wohnungen bei der Grundstücksvergabe kommunaler Bauplätze verstärkt zu berücksichtigen.

Platanenstraße in Rastatt

Ende 2021 wurden die Bauantragsunterlagen für den Neubau der Wohnanlage Platanenstraße 3 – 5 in Rastatt eingereicht. Auf dem ehemaligen 5.000 m² großen städtischen Grundstück kann die Baugenossenschaft ihre größte Einzelinvestition in der Geschichte der Genossenschaft realisieren.

Die geplante Wohnanlage ist zentrumsnah im Herzen der Stadt Rastatt gelegen.

Der Baustart des Großprojekts der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG ist noch im Jahr 2022 geplant, in Abhängigkeit der sehr volatilen Baupreise und Lieferengpässen von Baumaterialien.

Vorgesehen sind 60 genossenschaftliche Wohnungen in drei architektonisch hochwertigen Gebäuden. Eine gemeinsame Tiefgarage mit 70 Stellplätzen verbindet die drei Gebäude miteinander.



*Planentwurf
Mehrfamilienwohnhäuser in der
Platanenstraße in Rastatt*

Sämtliche genossenschaftlich genutzte Wohnungen werden zukunftsicher und mit barrierefreiem Zugang oder mit hohen barrierefreien Standards gebaut.

Der barrierefreie Wohnraum richtet sich auch an Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und dient damit dem Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur.

Die Wohnanlage wird nach den strengen energetischen Vorgaben als energiesparendes KfW-Effizienzhaus 55 konzipiert und es steht ein Wohnungsmix aus Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen zur Verfügung.

Aufgrund der frühzeitigen Einreichung des KfW-Antrags konnte der abrupte Förderstopp der Bundesregierung umgangen werden und somit die Förderklasse KfW-Effizienzhaus 55 samt des dazugehörigen Programm Erneuerbarer Energien (EE) aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) termingerecht für die Neubauwohnanlage beantragt werden.

Neben der Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes wird sich die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt zukünftig auch weiterhin Neubauplanungen mit angemessenen Mieten zuwenden.

Durch Neubaumaßnahmen können aktuelle Standards und energieeffiziente Gebäude realisiert werden und ein zukunfts-sicherer Wohnungsbestand für unsere Genossenschaft erzielt werden.

Ziel ist es vermehrt genossenschaftlichen Wohnraum, unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, im Umland des gesamten Landkreises Rastatt zu realisieren. Das stellt eine strategisch sinnvolle Ergänzung zu den Bestandsgebäuden außerhalb derzeitiger Standorte dar.

Die wachsende Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum war bei der Familienheim Rastatt auch im Geschäftsjahr 2021 deutlich feststellbar, wodurch die angespannte Wohnungsmarktsituation zum Ausdruck kommt.

Die Entscheider in den Städten und Kommunen sollten deshalb das Geschäftsmodell „Genossenschaft“, insbesondere zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, bei der Grundstücksvergabe unterstützen.

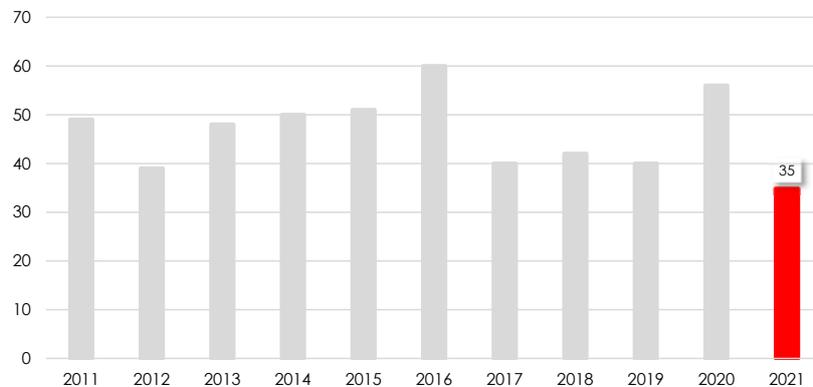
„Wir verpflichten uns schon heute bei den aktuellen und zukünftigen Bauprojekten, kosteneffizientes Bauen mit innovativem und lebenswertem Wohnen zu vereinen – Hierfür stehen wir ein.“

Wohnungsbestand, Bestands- und Vermietungssituation

Zum Ende des Berichtsjahres beläuft sich die Mitgliederzahl auf 1.343 Mitglieder mit insgesamt 4.415 Mitgliedsanteilen.

Erfreulicherweise mussten im Geschäftsjahr 2021 nur 35 Mieterwechsel durchgeführt werden. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 4,40%.

Anzahl der Mieterwechsel pro Jahr



Die Vermietungssituation stellte sich im Berichtsjahr sehr zufriedenstellend dar.

Alle frei gewordenen Bestandswohnungen konnten zeitnah neu vermietet werden. Phasen des Leerstands gab es nur, wenn frei gewordene Wohnungen vor einer Neuvermietung renoviert wurden.

Die Nachfragesituation nach bezahlbarem sicherem genossenschaftlichem Wohnraum ist weiterhin sehr groß.

Im Geschäftsjahr 2021 konnten bei Mieterwechsel Mieterhöhungen durchgeführt werden.

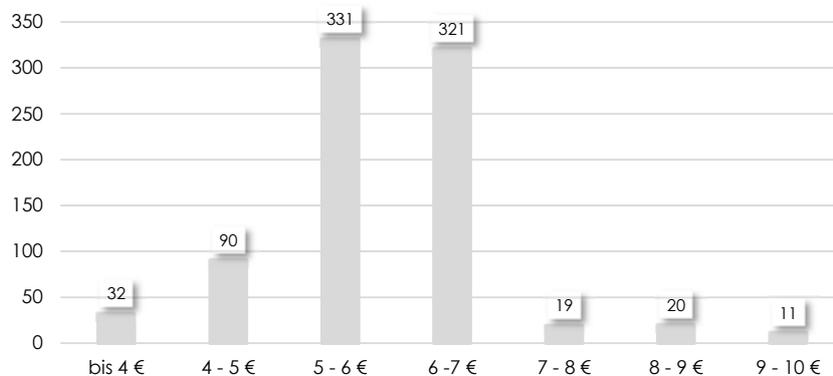
Hierbei orientiert sich die Baugenossenschaft an dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Rastatt.

Der Mietspiegel für Rastatt liefert Informationen zur Entwicklung der Mietpreise und Mietkosten und gibt die ortsübliche Vergleichsmiete im freien Rastatter Wohnungsmarkt wieder.

Der durchschnittliche Mietspiegel in Rastatt lag im Jahr 2021 knapp unter 10,- Euro/m² Wohnfläche.

Die durchschnittliche Wohnraummiete der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt lag Ende 2021 bei 5,77 Euro/m² und somit weit unter dem durchschnittlichen Mietspiegel von Rastatt; dies dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der Mitgliederförderung auf der Basis einer wirtschaftlichen und angemessenen Mietpreisgestaltung.

Mietpreisaufteilung / Wohnung
bei 824 Mietwohnungen zum 31.12.2021



Einvernehmliche Mieterhöhungen (§ 557 Abs. 1 BGB) wurden im Hinblick auf die Corona-Krise in unserem Wohnungsbestand im Jahr 2021 nicht vorgenommen.

Am 23.12.2021 konnte der Kaufvertrag für den Ankauf der kompletten Anteile für die Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH unterzeichnet werden.

Der Eigentumsübergang der Wohnanlage an die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG mit 54 Wohnungen und 19 Tiefgaragenstellplätzen erfolgte zum 31.12.2021.

Somit konnte die Wohnanlage noch in die Bilanz 2021 der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG integriert werden. Die Tochtergesellschaft Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH, an der die Baugenossenschaft Familienheim mit 50% beteiligt war, wurde in diesem Zusammenhang aufgelöst.

Durch die alleinige Eigentümerschaft der Wohnanlage Viktoriastraße 19 und 19a wird es der Genossenschaft nun möglich, strategische Maßnahmen vorzunehmen und die Wohnanlage für den Wohnungsmarkt in Gaggenau noch attraktiver zu gestalten.

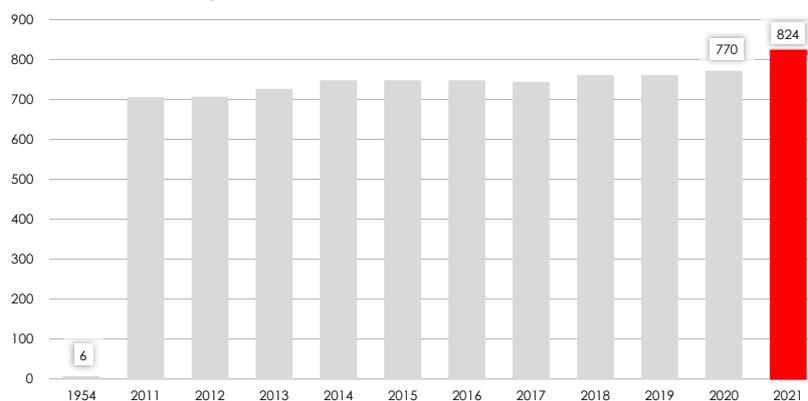


Mietwohnanlage Viktoriastraße 19 und 19a in Gaggenau

Ziel der Genossenschaft ist es langfristig die Wohnanlage vom Erscheinungsbild aufzufrischen und weiterhin genossenschaftlichen bezahlbaren Wohnraum für alle Altersschichten zur Verfügung zu stellen.

Der genossenschaftliche Wohnungsbestand hat sich somit zum 31.12.2021 auf 824 Wohneinheiten erhöht.

Anzahl der Mietwohnungen zum 31.12.2021



Dem genossenschaftlichen Wohnungsportfolio unterliegen derzeit 140 Wohnungen (16,9 %) einer Mietpreisbindung.

Die Kosten für die Unterhaltung der Gebäude sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen.

Daher werden die Mieten in den kommenden Jahren moderat angepasst werden müssen.

Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2021 wiederum ein gutes Jahresergebnis.

Der Jahresüberschuss 2021 beläuft sich auf rund 1,2 Mio. Euro bei einem Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit von rund 1,6 Mio. Euro. Dieses Ergebnis schafft wiederum die Grundlage auch zukünftig unserem satzungsgemäßen Auftrag nachzukommen und für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der Mitglieder der Genossenschaft zu sorgen.

Vor dem Hintergrund aktueller wohnungspolitischer Herausforderungen, wie dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum sowie dem Erfordernis, den Wohnungsbestand an demografische Veränderungen und umwelt- bzw. klimapolitische Zielsetzungen anzupassen, kommt Wohnungsgenossenschaften eine große Bedeutung zu.

Das Ziel einer Klimaneutralität aller Gebäude bis 2045 im Einklang mit bezahlbarem Wohnraum ist die soziale Frage des 21. Jahrhunderts.

Neben den Herausforderungen des Geschäftsjahres nutzten wir die Gelegenheit, um unsere Geschäftsprozesse weiter zu digitalisieren und Arbeitsabläufe zu optimieren.

„Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG wird auch zukünftig den Eigenbestand sozialverträglich sanieren, ohne eine Gentrifizierung mit sozioökonomischem Strukturwandel herbeizuführen.“

Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften und fremden Mietwohnungen

Im Rahmen der Verwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) führen wir für Eigentümergeinschaften eine fachkompetente und ordnungsgemäße Betreuung auf Basis der gesetzlichen Vorgaben durch.

Im Jahr 2021 wurden in diesem Bereich 9 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 238 Wohnungen verwaltet. Hiervon wurde für 4 Wohneigentumswohneinheiten die Mietverwaltung mit übernommen.

Mit der immer komplexer werdenden Gesetzeslage und den Neuerungen des Wohnungseigentumsgesetzes hat der Arbeitsaufwand im Bereich der Wohnungsverwaltung in den letzten Jahren stetig zugenommen.

Sämtliche Aufgaben im WEG-Bereich wurden von den Mitarbeitern in der gewohnt zuverlässigen Art und Weise erledigt.

Für das Geschäftsjahr 2021 werden die Verwaltungsabrechnungen erstellt und die nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen abgehalten.

Verwaltete Vermögen und Verpflichtungen

Zum 31.12.2021 betragen die treuhänderisch verwalteten Vermögenswerte der Wohnungseigentums- und der Fremdverwaltungen 1.012.564,43 Euro.

Bauleistungen der Genossenschaft

Stand 31.12.2021
(ohne sonstige Einheiten)

4.207 Wohnungen in 1.586 Häusern.

Ort	Häuser	Wohnungen	Ort	Häuser	Wohnungen
Au am Rhein	6	11	Iffezheim	4	8
Baden-Baden	14	42	Kuppenheim	82	161
Bietigheim	22	40	Loffenau	7	8
Bischweier	91	139	Muggensturm	51	79
Durmersheim	48	81	Ötigheim	19	52
Elchesheim-Illingen	9	16	Rastatt	507	1.777
Forbach	54	102	Rheinmünster	5	5
Gaggenau	421	1.133	Sinzheim	1	2
Gernsbach	181	455	Steinmauern	26	40
Hügelsheim	22	24	Weisenbach	16	32



In der Verwaltung der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG waren neben den Vorstandsmitgliedern zum Jahresende insgesamt 9 Personen beschäftigt.

Das Berichtsjahr 2021 war durch den plötzlichen und unerwarteten Tod unseres langjährigen geschäftsführenden Vorstands Herrn Thomas Burkhard überschattet.

Die tiefgreifenden Veränderungen in der Organisationsstruktur unseres Unternehmens wurden in intensiven Gesprächen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat für die Zukunft ausgerichtet.

Bereits zum 1. Juli 2021 erfolgte die Bestellung von Herrn Marco Haungs zum geschäftsführenden Vorstand. Der bisherige Vorstand und Leiter der technischen Abteilung leitet zukünftig gemeinsam mit dem langjährigen Aufsichtsratsmitglied Herrn Thomas Raub das Unternehmen.

Herr Thomas Raub wurde nach dem Tod von Herrn Thomas Burkhard vom Aufsichtsrat vorerst als Übergangsvorstand und am 15.12.2021 als nebenamtliches Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt bestimmt.

Im Rahmen der neuen Team-Organisationsstruktur musste die technische Abteilung unseres Unternehmens neu aufgebaut werden.

Daher wurde am 01.10.2021 Herrn Christian Brenner die Leitung der technischen Abteilung übertragen. Herr Brenner verfügt über langjährige Berufserfahrung im Bereich des bautechnischen Gebäudemanagements.

Eine frei gewordene Stelle in der technischen Abteilung konnte am 01.12.2021 durch Frau Melanie Völkner wieder besetzt werden. Frau Völkner arbeitete bereits seit vielen Jahren in einem mittelständigen Handwerksbetrieb als Kauffrau und brachte demzufolge eine mehrjährige und umfassende berufliche Vorerfahrung mit.



Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen und Vorstand: Melanie Völkner, Magali Wetzel, Bernd Hoffmann, Erika Landsgesell, Sabine Kraft, Marco Haungs, Thomas Raub, Andreas Köckeritz, Birgit Massjung, Christian Brenner, Gabi Klumpp (von links nach rechts)

Ein weiteres wichtiges Ereignis für die Baugenossenschaft war die Mitgliederversammlung im Oktober 2021.

Trotz der strengen Corona-Auflagen konnte die Mitgliederversammlung wieder im Gemeindezentrum Herz Jesu in Rastatt in Präsenz stattfinden.

Von der Mitgliederversammlung wurde der vorgelegte Geschäftsbericht mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung samt Gewinnverteilungsvorschlag der Verwaltungsorgane einstimmig genehmigt.

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung für das Geschäftsjahr 2021, welches keine Prüfungsbemerkungen aufwies, wurde von der Mitgliederversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Aufsichtsrat und Vorstand wurden in getrennten Abstimmungen jeweils einstimmig entlastet.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung wurden neue Aufsichtsratsmitglieder gewählt, da Frau Brigitta Lenhard auf eigenen Wunsch ausschied und der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Werner Happold nach über 26 Jahren verdienstvollem Wirken satzungsgemäß nicht wieder gewählt werden konnte.



*Die ausscheidenden
Aufsichtsratsmitglieder Frau Brigitta
Lenhard und Herr Werner Happold*



*Verbandsdirektorin Frau Dr. Iris Beuerle überreicht Herrn Werner Happold die Ehrennadel in
Gold des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.*

Die Wahlen zum Aufsichtsrat verliefen reibungslos. Satzungsgemäß schied Herr Michael Schulz aus dem Aufsichtsrat der Genossenschaft aus. Herr Michael Schulz stellte sich zur Wiederwahl und wurde von der Mitgliederversammlung einstimmig wiedergewählt.

In der Mitgliederversammlung am 07.10.2021 wurden Frau Veronika Laukart, Frau Daniela Schneider und Herr Reiner Dehmelt einstimmig neu in den Aufsichtsrat gewählt.



Herr Haungs und Herr Raub mit den neuen Aufsichtsratsmitgliedern, Frau Veronika Laukart, Frau Daniela Schneider (Herr Reiner Dehmelt nicht im Bild) und dem langjährigen Aufsichtsratsmitglied Herrn Michael Schulz

Letztlich möchten wir allen unseren Dank aussprechen, die es uns durch ihre Mitarbeit und harmonische Zusammenarbeit ermöglichten, dieses besondere Jahr 2021 im Hinblick vielerlei bewegter Ereignisse und Schicksale, die aufgezeigten Leistungen zu erbringen.

Ein besonderes herzliches Wort des Dankes gilt hierbei allen langjährigen Partnern aus Handwerk, Verbänden, Geldinstituten sowie den verantwortlichen Behörden, die uns bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben durch Förderung und Unterstützung geholfen haben.

Eine unverzichtbare Grundlage unserer Arbeit ist das Engagement der Mitglieder des Aufsichtsrates, die uns auch im abgelaufenen Jahr bei der Lösung der anstehenden Aufgaben unterstützt haben.

Ihnen sei an dieser Stelle für die stets wertvolle und vertrauensvolle Zusammenarbeit recht herzlich gedankt.

Die neue Team-Organisationsstruktur und die Corona-Pandemie stellten uns vor große Herausforderungen. Daher soll an dieser Stelle der Dank an die Belegschaft der Genossenschaft im Vordergrund stehen. Nur durch ihren unermüdlichen und beispielhaften Einsatz war es möglich, dass unser Unternehmen diese Krise bislang unbeschadet überstanden hat.

Unseren Mitgliedern und Kunden, wie auch unseren Geschäftsfreunden danken wir für die erfolgreiche Zusammenarbeit und das uns erwiesene Vertrauen.



Unser soziales Engagement

„Bessere Lebensbedingungen für geflüchtete & bedürftige Familien im Stadtteil Kapuri in Juba“

Jedes Jahr unterstützen die Familienheime bestimmte Projekte, mit welchen die DESWOS akute Hilfe leistet.

Mit dem diesjährigen Projekt werden Existenzen von besonders bedürftigen Menschen im Stadtteil Kapuri im Südsudan gesichert, welche durch Krieg und Vertreibung nicht nur ihre Heimat und Hab und Gut, sondern oftmals auch Angehörige verloren haben. Für diese Menschen, die schon vor dem Bürgerkrieg wenig besessen haben, bedeutet dies, dass sie sich nun aus dem Nichts ein neues Leben aufbauen müssen. Das Projekt zielt darauf ab, diese besonders benachteiligten Menschen wie alleinerziehende Frauen und Menschen mit Behinderungen zu unterstützen, wieder ein menschenwürdiges Leben führen zu können. Mit der Spende kann die DESWOS mit den Menschen vor Ort Maßnahmen zur Verbesserung von der Wohnbedingungen der Ernährungssituation sowie der Gesundheitsaufklärung umsetzen.



DESWOS



Besonders gefährdete Familien erhalten eine Erstausrüstung an landwirtschaftlichen Produktionsmitteln; mit der Ausbildung zur Friseurin können die Frauen die Existenzen ihrer Familien verbessern; unter den Maurer-Auszubildenden sind auch zwei weibliche Lehrlinge; die Fortbildung Erwachsener ist ein wichtiger Baustein zur Armutsbekämpfung (von links nach rechts)

Darüber hinaus hat die Baugenossenschaft unter anderem örtliche Sportvereine, Kindergärten und die Seniorenhilfe Rastatt e.V. mit Spenden unterstützt und sich den Spendenaktionen der Stadt Rastatt für Flutgeschädigte im Ahrtal sowie aktuell für geflüchtete Menschen aus der Ukraine angeschlossen.



Bericht des Aufsichtsrates

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG hat sich auch im Geschäftsjahr 2021 positiv entwickelt.

Das Geschäftsjahr 2021 konnte mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2021 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsneubau, Modernisierung und Miethausbewirtschaftung informiert.

Vom Vorstand wurden der Aufsichtsrat und die Ausschüsse des Aufsichtsrates in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse in Kenntnis gesetzt.

Die dem Aufsichtsrat obliegenden Prüfungen wurden in gesonderten Sitzungen vorgenommen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die gesetzliche Prüfung ist durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Juli / August 2022 durchgeführt worden.

Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen ergeben.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2021, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Der Jahresabschluss 2021 wird der ordentlichen Mitgliederversammlung zur Feststellung vorgelegt.

In der Mitgliederversammlung 2022 endet das Mandat von Herrn Prof. Dr. Rupert Felder.

Die Wiederwahl von Herrn Prof. Dr. Rupert Felder ist zulässig und wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die offene, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie haben die positive Entwicklung der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG entscheidend mitgestaltet. Sie haben sich den Herausforderungen an ein wohnwirtschaftliches Unternehmen gestellt und sich für das Wohl der Genossenschaft eingesetzt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich für das gute und kooperative Zusammenwirken.

Rastatt, im Juli 2022

Der Aufsichtsratsvorsitzende

Michael Schulz, OB a.D.







Träume
brauchen Räume

Lagebericht 2021

A. Grundlagen der Genossenschaft

Geschäftsmodell der Genossenschaft

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG wurde 1949 gegründet. Sie ist im Genossenschaftsregister Mannheim unter der Register Nr. 520021 eingetragen.

Mit den vier genossenschaftlichen Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung war das oberste Ziel, die damalige Wohnungsnot zu beenden.

Die Familienheim ist ein Wohnungsunternehmen und hat ihren Sitz in Rastatt.

Das Kerngeschäftsfeld der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG liegt in der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung und der Mietverwaltung.

Das Geschäftsgebiet erstreckt sich auf das gesamte Gebiet des Landkreises Rastatt.

Unsere Bestandsimmobilien befinden sich derzeit an den Standorten Rastatt, Gaggenau, Gernsbach, Durmersheim und Ötigheim.

Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr 2021 die kompletten Anteile der Tochtergesellschaft Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH erwerben und die Wohnanlage in der Viktoriastraße 19 und 19a in Gaggenau in den Eigenbestand integrieren.

Durch den Ankauf der Wohnanlage konnte der eigene Wohnungsbestand zum 31.12.2021 auf 824 Wohnungen erhöht werden.

Darüberhinaus besitzt die Genossenschaft eine Gewerbe-
einheit und 666 Garagen und Stellplätze.

Unsere Fremdverwaltung umfasst 9 Wohnungseigentümer-
gemeinschaften mit insgesamt 238 Wohnungen und 249
Garagen.

Zum Bilanzstichtag am 31.12.2021 haben 1.343 Genossen-
schaftsmitglieder 4.415 Geschäftsanteile bei unserer
Genossenschaft gezeichnet.

Ziele und Strategien

Laut Satzung verfolgt die Baugenossenschaft Familienheim
Rastatt eG das Ziel einer wirtschaftlichen und nachhaltigen
Unternehmensführung mit dem Anspruch eine sichere und
sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für die breite
Schichten der Bevölkerung zu schaffen.

Dafür investiert die Genossenschaft in den erforderlichen
genossenschaftlichen Wohnungsneubau und in die nach-
haltige Bestandsbewirtschaftung.

Ziel ist es der Bevölkerung im Landkreis Rastatt weiterhin
dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

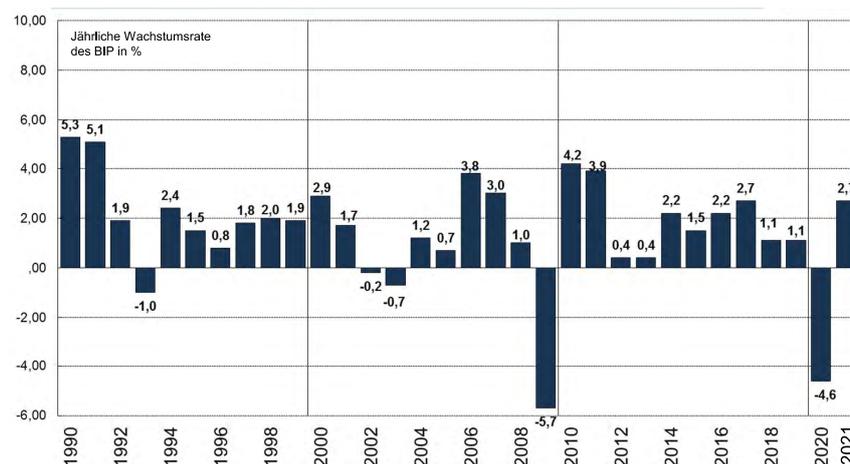
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5% gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7% zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7%. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0% unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt 1990 - 2021



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2022 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute © GdW-Schrader - 25,01,2021

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4% (Dezember 2020: 4,2%). Die Zahl der

gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt leicht erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung. Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat.



Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt

durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert und ließ den EZB-Leitzins weiterhin auf Rekordtief von null Prozentpunkten. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10-jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen signifikanten Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen.



In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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 Mio. Privathaushalte. Nach der Voraussicht des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. 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 Region Rastatt gilt als wichtiger Wirtschaftsstandort. Eine geringe Arbeitslosenquote, der hohe Einpendlerüberschuss sowie der überdurchschnittlich hohe Anteil der Gewerbe- und Industrieflächen verdeutlichen die Funktion Rastatts als wirtschaftliches Zentrum im Herzen der Technologieregion Karlsruhe.

Rund 50.000 Einwohner leben derzeit in der Barockstadt Rastatt. Zwischen Karlsruhe und Offenburg ist Rastatt der größte Wirtschaftsstandort und profitiert von einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Der Landkreis Rastatt belegt beim Innovationsindex 2020 des Landes Baden-Württemberg den besten Platz in der Region und den achten Platz im Ranking der 44 Stadt- und Landkreise.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG war trotz Pandemie auch im vergangenen Jahr durchweg positiv. Es wurde ein Jahresüberschuss von rund 1,2 Millionen Euro erzielt.

Bei der Bestandsbewirtschaftung der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG stand wie in den Vorjahren die Instandhaltung und Modernisierung, so wie die Erstellung von neuen Mietwohnhäusern im Mittelpunkt.

Die Nachfrage nach unseren genossenschaftlichen Wohnungen der Familienheim war im Geschäftsjahr weiterhin hoch. Etwaige Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht.

Im Jahr 2021 ist die Mitgliederzahl von 1.354 auf 1.343 gesunken.

Hervorzuheben ist der Ankauf und die Anwachsung des 50 %igen GbR-Anteils der Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH.

Der Eigentumsübergang der Wohnlage mit 54 Wohnungen und 19 TG-Stellplätzen erfolgte zum 31.12.2021. Die komplette Wohnanlage ist nun im Eigentum der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG.

Im Geschäftsjahr 2021 konnten die Arbeiten trotz der Corona Pandemie an den drei Mehrfamilienhäusern am Franz-Abt-Areal in Rastatt weiter fortgesetzt werden.

Die Wohnanlage wird Mitte 2022 in zeitlichen Abständen an die neuen Mitglieder übergeben werden. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen und unterliegen der Zielsetzung, weiteren bezahlbaren Wohnraum in Rastatt zu schaffen.

Nach Fertigstellung der Wohnlage in der Franz-Abt-Straße 1/1, 1/2 und 1/3 erhöht sich der Bestand um weitere 44 genossenschaftlichen Wohnungen.

In der Platanenstraße 3 – 5 in Rastatt ist ein weiteres Neubaufvorhaben mit insgesamt 60 genossenschaftlichen Wohnungen mit Tiefgarage geplant.

Der Baubeginn ist in Abhängigkeit der hoch volatilen Baupreisentwicklung im Jahr 2022 geplant. Um die Wohnanlage zukunftssicher und dem demografischen Wandel entsprechend auszurichten, werden alle Wohnungen mit barrierefreiem Zugang erstellt.

Eine regelmäßige Überprüfung unseres gesamten Wohnungsbestandes dient dazu, die erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erkennen und zu veranlassen.

Daher erfolgten umfangreiche Instandhaltungs – und Modernisierungsmaßnahmen an unseren Bestandsgebäuden. So wurden z.B. in einigen Objekten die Zentralheizung modernisiert. Ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist unverändert die Modernisierung unserer Mietwohnungen, um diese zeitgemäß, vorrangig bei Mieterwechsel, komplett zu sanieren.

Das technische Projektmanagement für die Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten werden von unserer eigenen technischen Abteilung gesteuert und die Ausführung durch unseren Regiebetrieb oder beauftragte Handwerksbetriebe abgewickelt.

Zum 31.12.2021 verwaltet die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG insgesamt 824 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit.

Im Jahr 2021 wurden 9 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 238 Wohnungen im Sinne von § 20 ff WEG verwaltet, wovon bei 4 Mietwohneinheiten die Mietverwaltung mitübernommen wurde.

Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

C. Darstellung der Lage

Ertragslage

Die Ertragslage der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG stellt sich wie folgt dar (in Tausend Euro):

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	T€	T€	T€
BETRIEBBEREICHE			
Hausbewirtschaftung	2.127,6	1.857,2	270,4
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	93,4	123,2	-29,8
Kapitaldienst	-26,1	4,1	-30,2
SUMME	2.194,9	1.984,5	210,4
Verwaltungskosten	-834,4	-805,4	-29,0
BETRIEBSERGEBNIS	1.360,5	1.179,1	181,4
Übrige Rechnungen	94,0	11,2	82,8
JAHRESÜBERSCHUSS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	1.454,5	1.190,3	264,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-286,8	-167,9	-118,9
JAHRESÜBERSCHUSS	1.167,7	1.022,4	145,3

Im Geschäftsjahr 2021 konnte ein Jahresüberschuss nach Steuern von rund 1,2 Millionen Euro (Vorjahr 1,0 Millionen Euro) erzielt werden.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend und sie wird weiterhin unverändert von den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung bestimmt.

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 270,4 TEuro erhöht.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

Vermögenslage

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar (in Tausend Euro):

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Anlagevermögen				
Sachanlagen	36.241,1	90,1	32.065,0	92,5
Finanzanlagen	1,4	0,0	262,2	0,8
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	1.335,7	3,3	1.146,7	3,3
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.200,7	5,5	816,9	2,4
Übriges Umlaufvermögen	421,5	1,0	334,5	1,0
Rechnungsabgrenzungsposten	11,7	0,0	1,4	0,0
GESAMTVERMÖGEN	40.212,1	100,0	34.626,7	100,0

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Sachanlagenvermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 90,1 % (Vorjahr: 92,5 %) und wird somit weiterhin durch ein hohes Anlagevermögen geprägt.

Der Anstieg im Bereich des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Neubauinvestitionen und dem Erwerb der Tochtergesellschaft Seniorenwohnungen Luisenstraße Gaggenau GbR mbH.

Die planmäßigen Abschreibungen sind hierbei berücksichtigt.

Kapitalstruktur

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar
(in Tausend Euro):

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital	22.372,0	55,6	21.295,5	61,5
Fremdkapital				
Rückstellungen				
Pensionsrückstellungen	269,4	0,7	277,4	0,8
Übrige Rückstellungen	208,4	0,5	145,9	0,4
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.527,2	38,6	10.953,6	31,6
Erhaltene Anzahlungen	1.334,7	3,3	1.219,8	3,5
Übrige Verbindlichkeiten	485,8	1,2	722,6	2,1
Rechungsabgrenzungsposten	14,6	0,0	11,9	0,0
GESAMTKAPITAL	40.212,1	100,0	34.626,7	100,0

Bei der Kapitalstruktur hat sich das Eigenkapital durch das in 2021 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2020 in 2021 ausbezahlten Dividende erhöht.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich leicht auf 55,6% (Vorjahr: 61,5%).

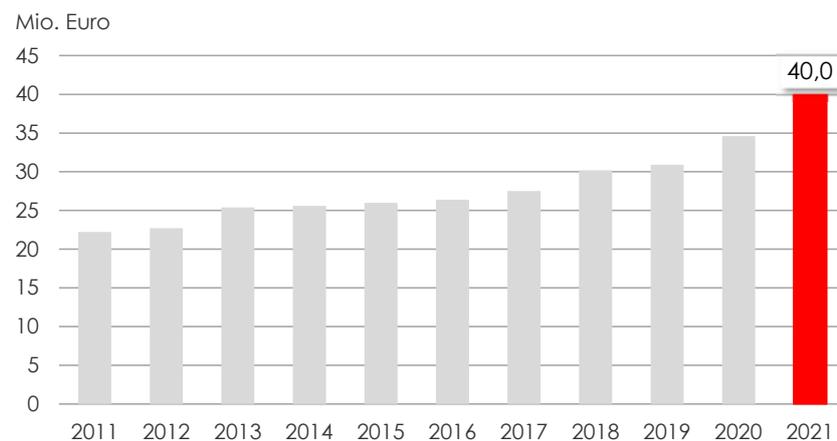
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen langfristige Objektfinanzierungen und erhöhten sich im Jahr 2021 auf rund 15,5 Millionen Euro (Vorjahr: 11,0 Millionen Euro).

Aufgrund des zinsgünstigen Umfelds im Geschäftsjahr 2021 konnte ein Großteil der Neubauinvestitionen mit KfW-Darlehen finanziert werden. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachzukommen.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft ist geordnet und die wirtschaftliche Lage wird vom Vorstand positiv bewertet.

Die Bilanzsumme konnte in den letzten Jahren stetig erhöht werden und beträgt im Berichtsjahr nunmehr rund 40,0 Millionen Euro.

Bilanzsumme



Liquidität

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt.

	2021	2020
	T€	T€
KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.655,2	2.200,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.647,4	-4.363,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.554,3	2.150,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.562,1	-12,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	638,6	650,7
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	2.200,7	638,6

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG war zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen.

Bei den Bezahlungen konnten somit bei Kreditorenrechnungen entsprechende Skontovereinbarungen berücksichtigt werden.

Die Finanzlage unserer Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2021 geordnet und entwickelte sich planmäßig.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen in Höhe von rund 1.020.000 Euro wurden aus laufenden Eigenmitteln finanziert. Ausreichende flüssige Mittel waren für die geplanten Investitionen und laufenden Ausgaben stets vorhanden.

Zur Absicherung vor Liquiditätsrisiken und zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird ein fortlaufender Liquiditätsplan erstellt, der den aktuellen Änderungen angepasst wird und als Basis für die Geldmitteldisposition dient.

Auslaufende Zinsfestschreibungen werden frühzeitig zu günstigen Konditionen prolongiert. Die Prolongationen sind zeitlich gestaffelt, um dem Kreditmarkt nicht gleichzeitig für das Verbindlichkeitsvolumen ausgesetzt zu sein.

Die Zinsentwicklung für die aufgenommenen Darlehen ist für die kommenden Jahre durch die langfristigen Zinsvereinbarungen überschaubar und planbar.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren, die zur Steuerung des Unternehmens verwendet werden, sind:

Kennzahlen zur Vermögensstruktur in Verbindung mit wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen

			2021	2020
			T€	T€
Jahresüberschuss			T€ 1.167,7	1.022,4
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			T€ 5.217,6	5.151,3
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	55,6	61,5
Durchschnittliche Sollmiete/qm p. M. (+ Gewerbe / Garagen / Stellplätze)	= $\frac{\text{Durchschnittliche Sollmiete}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$ (ohne Viktoriastraße 19, 19a in Gaggenau)	€	5,77	5,63
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	0,1	0,3
Instandhaltungen/qm p. a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	17,6	22,4
Gebäudeerhaltungskoeffizient/qm p. a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	17,6	22,4
Verwaltungskosten/qm p. a.	= $\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	14,3	14,5
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	%	5,2	4,8
Gesamtrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwendungen}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	3,3	3,5
Fremdkapitalzins/m ² p. M.	= $\frac{\text{Zinsen f. Dauerfinanzierungen und Erbbau}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	€	0,21	0,24
Mietwert	= $\frac{\text{Vermietbares AV}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$		6,4	6,2

Die Kennzahlen spiegeln die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wieder.

Keiner der Werte weisen auf eine Entwicklungsbeeinträchtigung oder Bestandsgefährdung hin.

Die seit mehreren Jahren günstige Möglichkeit der Finanzierung, in Verbindung mit Fördermitteln im Bereich der Neubaufinanzierung, hat die Konsequenz, dass der Fremdkapitalzins/m² p. M. stetig optimiert werden konnte.

Die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG war jederzeit geordnet.

D. Chancen- und Risikobericht

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit den Strategien der energetischen Modernisierung und der weitsichtigen Energiebeschaffung der Genossenschaft besteht das konsequente Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter weiterhin zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Der weitere Verlauf der Pandemie bleibt ungewiss und lässt daher negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf kaum zuverlässig einschätzen.

Hoch volatile und steigende Baukosten und fehlende Fachhandwerker führen zu massiven und unplanbaren Kostensteigerungen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien mit Auswirkungen auf geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die gesamte Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf

dem Weg zur Klimaneutralität dar. Eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an die technisch, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten wird die künftige Entwicklung der Genossenschaft prägen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgung im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit von den Energieträgern Gas und Öl mildern. Infolgedessen wird die Baugenossenschaft Familienheim ihre Klimastrategien weiter fortschreiben und anpassen.

Darüberhinaus ist in den kommenden Jahren mit einer Zinswende und damit verbundenen Steigerungen bei den Kapitalkosten 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.

Den Preisänderungsrisiken durch Baukostensteigerungen und Fachkräftemangel im Handwerk wird durch Kostenkalkulation im Rahmen des Projektcontrollings begegnet. Nach Einschätzung des Vorstandes besteht für die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG zum Berichtszeitpunkt keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken.

Die Aufgaben, vor deren Bewältigung Deutschland und die globalisierte Welt stehen, sind so groß wie nie seit Ende des Zweiten Weltkriegs.

Um Zukunftsfähigkeit geht es auch beim Strukturwandel, der jetzt insbesondere aufgrund von Energie- und Versorgungsfragen schneller einsetzt, als geplant wurde.

E. Prognosebericht

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden.

Die offene Dauer des Krieges in der Ukraine sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Bekämpfung der Corona-Pandemie machen es dabei schwierig, Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Wohnungsbestand und die Neubautätigkeit wird zukunftsorientiert unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung fortgeführt.

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

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan mit einem Jahresüberschuss von rund 1,1 Millionen Euro geplant.

Rastatt, den 22.07.2022

Der Vorstand

Haungs

Raub

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	3.882,00		8.315,00
		3.882,00	8.315,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	25.243.455,67		23.724.989,53
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	576.215,71		599.299,71
3. Grundstücke ohne Bauten	1.347.180,97		1.347.180,97
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	41.783,01		41.783,01
5. Technische Anlagen	87.909,00		96.891,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.098,00		85.191,00
7. Anlagen im Bau	8.841.579,64		6.161.323,16
8. Bauvorbereitungskosten	30.993,55		0,00
		36.237.215,55	32.056.658,38
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	0,00		260.841,25
2. Andere Finanzanlagen	1.400,00		1.400,00
		1.400,00	262.241,25
Anlagevermögen insgesamt		36.242.497,55	32.327.214,63
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,53		1,53
2. Unfertige Leistungen	1.335.704,07		1.146.736,22
3. Andere Vorräte	47.665,72		29.695,15
		1.383.371,32	1.176.432,90
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	38.998,08		57.810,95
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.220,04		862,75
3. Sonstige Vermögensgegenstände	331.627,11		246.125,75
davon aus Steuern: EURO 370,50			
(Vorjahr EURO 67.459,05)			
		373.845,23	304.799,45
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.200.712,02		638.602,96
2. Bausparguthaben	0,00		178.316,79
		2.200.712,02	816.919,75
Umlaufvermögen insgesamt		3.957.928,57	2.298.152,10
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.666,51		1.365,41
		11.666,51	1.365,41
BILANZSUMME		40.212.092,63	34.626.732,14

Bilanz zum 31. Dezember 2021

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	35.732,90		82.326,81
2. der verbleibenden Mitglieder	1.013.746,71		1.016.947,48
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	EURO 3.000,39	1.049.479,61	1.099.274,29
(Vorjahr	EURO 1.735,71)		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.340.666,22		2.223.866,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	EURO 116.800,00		
(Vorjahr	EURO 102.300,00)		
2. Bauerneuerungsrücklage	14.417.919,88		13.407.533,96
davon für das Geschäftsjahr eingestellt	EURO 1.010.385,92		
(Vorjahr	EURO 878.679,85)		
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.523.405,71		4.523.405,71
		21.281.991,81	20.154.805,89
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.167.735,02		1.022.446,52
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.127.185,92		980.979,85
		40.549,10	41.466,67
Eigenkapital insgesamt		22.372.020,52	21.295.546,85
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen u. ähnliche Verpflichtungen	269.445,00		277.375,00
2. Steuerrückstellungen	85.747,99		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	122.640,00		145.872,77
		477.832,99	423.247,77
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.527.235,02		10.953.562,84
2. Erhaltene Anzahlungen	1.334.725,11		1.219.804,24
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.347,77		4.705,46
davon aus Kautionen: EURO 29.002,50			
(Vorjahr	EURO 810,12)		
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	368.878,72		658.814,17
5. Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern: EURO 18.942,45	81.506,68		59.124,40
(Vorjahr	EURO 9.230,30)	17.347.693,30	12.896.011,11
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EURO 1.415,38			
(Vorjahr	EURO 900,73)		
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		14.545,82	11.926,41
BILANZSUMME		40.212.092,63	34.626.732,14

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.217.599,96		5.151.276,29
b) aus Betreuungstätigkeit	71.494,76		113.525,88
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.092,11		23.786,15
		5.325.186,83	5.288.588,32
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		94.502,44	-22.360,37
3. Sonstige betriebliche Erträge		120.180,41	11.413,96
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.098.854,78	2.215.015,80
Rohergebnis		3.441.014,90	3.062.626,11
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	607.681,63		596.167,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung			
davon für die Altersversorgung	EURO 3.358,00		
(Vorjahr	EURO 12.009,00)	109.578,28	126.477,92
		717.259,91	722.645,77
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		677.421,56	660.250,93
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		268.929,15	185.125,92
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00	19.794,07
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen		65,00	20,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			316,38 839,79
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		176.409,18	178.057,67
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		286.774,76	167.938,68
Ergebnis nach Steuern		1.314.601,72	1.169.261,00
13. Sonstige Steuern		146.866,70	146.814,48
Jahresüberschuss		1.167.735,02	1.022.446,52
14. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.127.185,92	980.979,85
Bilanzgewinn		40.549,10	41.466,67

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG ist beim Amtsgericht Mannheim unter Nummer GnR 520021 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Die Genossenschaft nimmt von den Aufstellungserleichterungen gemäß § 288 HGB teilweise Gebrauch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Entgeltlich von Dritten erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände wurden unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 v.H. der Anschaffungskosten vorgenommen. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250,00 €; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Aufwendungen für Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Die Grundstücke ohne Bauten wurden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten zusammen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

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

- Grundstücke mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 1,3 – 10 v.H.
- Das Ende 2013 fertig gestellte Grundstück mit Wohnbauten in der Zaystr. 13,13/1,15/1 in Rastatt wurde bis Ende 2018 unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 4,0 v.H., danach linear mit 2,0 v.H. auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben.
- Das im Jahr 2014 erworbene Grundstück mit Wohnbauten in der Werderstr. 21 / Murgstr. 17 in Rastatt wird unter Berücksichtigung der maximalen Restnutzungsdauer mit einem Abschreibungssatz von 10,0 v.H. abgeschrieben.
- Grundstücke mit Geschäftsbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 2 – 4 v.H.
- Bei den technischen Anlagen handelt es sich um drei Photovoltaikanlagen. Diese werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie die Fahrzeuge unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode mit Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,3 %.
- Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250,00 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Bruttoanschaffungskosten 250,00 € nicht übersteigen.

- Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Bruttoanschaffungskosten mehr als 250,00 € und bis 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Die anderen Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Öl- und Pelletsvorräten erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet sind, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen, uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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

Die **Pensionsrückstellung** wurde gemäß Sachverständigen-gutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssätze.

Der Abzinsungssatz beträgt 1,87%. Die künftige Anpassung der Renten wurde mit 1,75% zugrunde gelegt.

Die **Steuerrückstellungen** und **Sonstige Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Für **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind im Voraus bezahlte Mieten ausgewiesen.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel auf den folgenden Seiten dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten (in Euro)						Stand zum 31.12.2021
	Stand zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Zuschrei- bungen	
				Zugänge	Abgänge		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	104.713,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.713,81
II. Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.842.934,48	1.931.237,34	55.000,00	260.841,25	0,00	0,00	41.980.013,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und andere Bauten	1.201.114,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.201.114,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.347.180,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.347.180,97
Grundstücke mit Erbbau-rechten Dritter	41.783,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.783,01
technische Anlagen und Maschinen	179.608,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.608,74
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	377.414,61	6.041,11	35.672,28	0,00	0,00	0,00	347.783,44
Anlagen im Bau	6.161.323,16	2.680.256,48	0,00	0,00	0,00	0,00	8.841.579,64
Bauvorbereitungskosten	0,00	30.993,55	0,00	0,00	0,00	0,00	30.993,55
Summe Sachanlagen	49.151.359,84	4.648.528,48	90.672,28	260.841,25	0,00	0,00	53.970.057,29
III. Finanzanlagen							
Beteiligungen	882.972,76	0,00	0,00	0,00	882.972,76	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.400,00
Summe Finanzanlagen	884.372,76	0,00	0,00	0,00	882.972,76	0,00	1.400,00
Anlagevermögen gesamt	50.140.446,41	4.648.528,48	90.672,28	260.841,25	882.972,76	0,00	54.076.171,10

Stand zum 01.01.2021	Zugänge Geschäfts- jahr	Abschreibungen (in Euro)				Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2021	Buchwerte (in Euro)	
		Abgänge	Umbuchungen		31.12.2021			31.12.2020	
			Zugänge	Abgänge					
96.398,81	4.433,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.831,81	3.882,00	8.315,00	
16.117.944,95	618.612,45	0,00	0,00	0,00	0,00	16.736.557,40	25.243.455,67	23.724.989,53	
601.815,16	23.084,00	0,00	0,00	0,00	0,00	624.899,16	576.215,71	599.299,71	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.347.180,97	1.347.180,97	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.783,01	41.783,01	
82.717,74	8.982,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.699,74	87.909,00	96.891,00	
292.223,61	22.310,11	34.848,28	0,00	0,00	0,00	279.685,44	68.098,00	85.191,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.841.579,64	6.161.323,16	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.993,55	0,00	
17.094.701,46	672.988,56	34.848,28	0,00	0,00	0,00	17.732.841,74	36.237.215,55	32.056.658,38	
622.131,51	0,00	0,00	0,00	622.131,51	0,00	0,00	0,00	260.841,25	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.400,00	1.400,00	
622.131,51	0,00	0,00	0,00	622.131,51	0,00	0,00	1.400,00	262.241,25	
17.813.231,78	677.421,56	34.848,28	0,00	622.131,51	0,00	17.833.673,55	36.242.497,55	32.327.214,63	

Unfertige Leistungen

In der Position Unfertige Leistungen sind T€ 1.336 (Vorjahr T€ 1.147) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen aus Vermietung sowie aus Betreuungstätigkeit sind, wie im Vorjahr, innerhalb eines Jahres fällig.

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind anteilige Instandhaltungsrücklagen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: 183.525,05 € (Vorjahr: 159.640,55 €) enthalten.

Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 10,3.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Urlaubsrückstände T€ 38,3 (Vorjahr: T€ 35,1), Rückstellung für Abrechnungsverpflichtung T€ 38,6 (Vorjahr: T€ 55,9), Rückstellung für Prüfungskosten T€ 18,2 (Vorjahr: T€ 16,0), Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung T€ 2,5 (Vorjahr: T€ 14,5).

Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			Art der Sicherung
	Euro	unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	gesichert Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.527.235,02	1.056.493,18	2.237.239,70	12.233.502,14	15.527.235,02	GPR*
Vorjahr	10.953.562,84	494.878,93	2.349.257,03	8.109.426,88	10.953.562,84	
Erhaltene Anzahlungen	1.334.725,11	1.334.725,11				
Vorjahr	1.219.804,24	1.219.804,24				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.347,77	35.347,77				
Vorjahr	4.705,46	4.705,46				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	368.878,72	368.878,72				
Vorjahr	658.814,17	658.814,17				
Sonstige Verbindlichkeiten	81.506,68	81.506,68				
Vorjahr	59.124,40	59.124,40				
Gesamtbetrag	17.347.693,30	2.876.951,46	2.237.239,70	12.233.502,14	15.527.235,02	
Vorjahr	12.896.011,11	2.437.327,20	2.349.257,03	8.109.426,88	10.953.562,84	

* Grundpfandrechte

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen T€ 10,8 (Vorjahr T€ 0,8) aus Anlagenverkäufen, T€ 18,2 (Vorjahr: T€ 0,9) aus der Auflösung von Rückstellungen, T€ 74,6 (Vorjahr: T€ 0,0) aus ausgeschlossenen Auseinandersetzungsguthaben und Dividenden sowie T€ 16,6 (Vorjahr: T€ 9,7) aus sonstigen Erträgen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beinhalten abgedruckte Mietforderungen T€ 17,4 (Vorjahr: T€ 3,7).

Finanzergebnis

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von T€ 6,1 (Vorjahr: T€ 7,1) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen, Aufwendungen von Rechnungszinsänderungen T€ 8,0 (Vorjahr: T€ 8,1), Bürgschaftsgebühren von T€ 1,3 (Vorjahr: T€ 1,3) sowie Bereitstellungsgebühren T€ 11,1 (Vorjahr: T€ 0,0) enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.354
Zugang 2021	50
Abgang 2021	61
Ende des Geschäftsjahres	1.343

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 3,2 vermindert.

Die Haftsumme beträgt T€ 1.015,4, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3,2 vermindert.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder mit ihren Geschäftsanteilen. Sie haben beschränkt auf die Haftsumme Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten. Die Haftsumme beträgt 230,00 €.

Bei Übernahme weiterer Geschäftsanteile erhöht sich die Haftsumme auf den Gesamtbetrag der übernommenen Geschäftsanteile.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	2	4
Technische Mitarbeiter	1	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
Geringfügig Beschäftigte	-	13
	5	17

Mitglieder des Aufsichtsrates

Vorsitzender:	Werner Happold bis 08.10.2021
	Michael Schulz ab 15.12.2021
Stellvertretender Vorsitzender:	Michael Schulz bis 14.12.2021
	Reiner Dehmelt ab 15.12.2021
Schriftführerin:	Brigitta Lenhard bis 08.10.2021
	Daniela Schneider ab 15.12.2021
Stellvertretender Schriftführer und Prüfungsausschuss:	Prof. Dr. Rupert Felder
Prüfungsausschuss:	Thomas Raub bis 02.06.2021
	Veronika Laukart ab 15.12.2021

Mitglieder des Vorstandes

hauptamtlicher Vorstand:	Marco Haungs ab 23.06.2021 geschäftsführender Vorstand
	Thomas Burkhard bis 07.06.2021†
nebenamtlicher Vorstand:	Thomas Raub ab 02.06.2021

Haftungsverhältnisse

Zum 31.12.2021 bestand keine Haftung für die Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Neubauvorhaben Königsbergerstr. 11 bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von T€ 30.

Ferner bestehen für das Neubauvorhaben in der Vogesenstr. 12 in Ötigheim nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von T€ 40.

Des Weiteren bestehen für das Neubauvorhaben in der Franz-Abt-Straße in Rastatt nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von T€ 2.500. Die Finanzierung erfolgt über ein KfW-Darlehen in Höhe von T€ 5.280 sowie über ein verbilligtes L-Bank Darlehen in Höhe von T€ 1.000.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden

gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG, z.B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbundenen, operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht auf die Kapitel „Chancen- und Risikobericht“ sowie „Prognosebericht“.

Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.167,7 ab. Gemäß § 38 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 116,8 in die gesetzliche Rücklage und T€ 1.010,4 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen folgende Verteilung des Bilanzgewinnes 2021 vor:

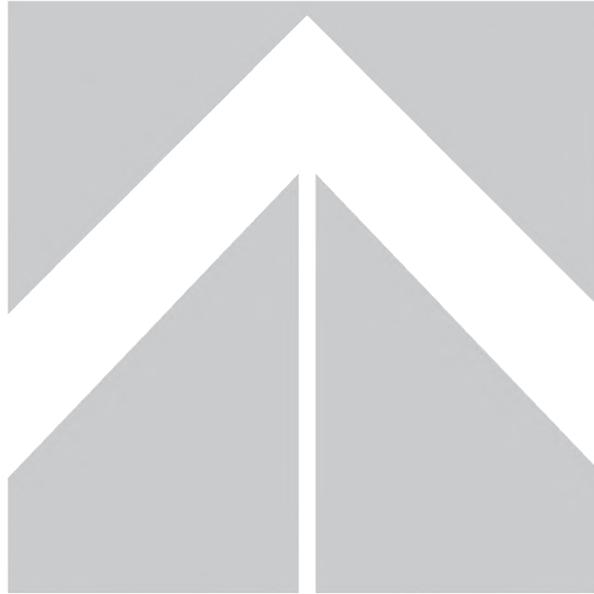
4,0 % Dividende aus Euro 1.013.727,48 **Euro 40.549,10**

Rastatt, den 22.07.2022

Der Vorstand

Haungs

Raub



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Wir gedenken

aller verstorbenen
Mitglieder und Geschäftsfreunde
in aufrichtiger Trauer und Dankbarkeit.

Nachruf

Wir trauern um unseren ehemaligen geschäftsführenden Vorstand

Herrn Thomas Burkhard

der am 07. Juni 2021 im Alter von nur 61 Jahren viel zu früh und unerwartet verstorben ist.

Herr Burkhard war seit 2001 bei der Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG tätig, bei welcher er bereits zwei Jahre später die Prokura erhielt. Seit 2005 war der Verstorbene zum Vorstand unserer Genossenschaft bestellt.

Mit unermüdlicher Tatkraft, Weitsicht und hohem Sachverstand hat er sich für die Belange unserer Mitglieder eingesetzt. Er hat den genossenschaftlichen Gedanken gelebt. Seine Aufgaben hat er mit hohem Verantwortungsbewusstsein und viel Engagement wahrgenommen. Für seine Kollegen war er ein vertrauensvoller Ansprechpartner, der immer zuhörte.

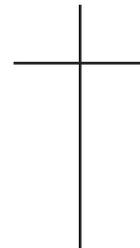
Wir verlieren einen sehr menschlichen und warmherzigen Kollegen sowie einen sehr geschätzten und umsichtigen Geschäftsführer.

Wir verabschieden uns in Dankbarkeit und werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren. Unser tiefes Mitgefühl gilt seinen Angehörigen.

Rastatt, im Juni 2021

Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeiter



EHRE IHREM ANDENKEN

Ehrungen

Folgende Mitglieder können im Jahr 2021 auf eine 60-, 50-, oder 25-jährige Mitgliedschaft zurückblicken:

60 Jahre

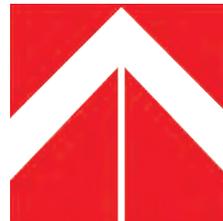
Josef Merkel
Klothilde Scherrers

50 Jahre

Rita Baumann
Hans Peter Dufner
Wolfgang Hammer
Siegfried Krase
Kronimus AG
Reinhard Lück
Peter Mayer
Rudolf Pankratz
Günther Rothenberger
Reiner Schmidt
Rudolf Schoch
Ernst Siegel
Hans-Joachim Uhrig
Dr. Ernst Moritz Veiel
Max Wagner

25 Jahre

Hermine David
Tanja Eberlein
Dipl. Ing. (FH) Erich Gay
Sibylle Huber
Wendelin Leopoldus
Alexander Maier
Lilli Maier
Albert Merz
Danuta Nowak
Gerd Rahner
Ruth Sauer



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG

Wir gratulieren unseren Jubilaren zur langjährigen Mitgliedschaft und sagen von Herzen „DANKE“.

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg





Dieser Geschäftsbericht ist auf Umweltpapier aus 100 % Recyclingfasern und in einem FSC®-zertifizierten Prozess gedruckt.

Impressum

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:
Baugenossenschaft Familienheim Rastatt eG

Druck

Dürrschnabel Druck & Medien GmbH
Schulstraße 12
76477 Elchesheim-Illingen
www.duerrschnabel.com

Bilder

STEPHAN KAMINSKI FOTOGRAFIE GMBH

**Baugenossenschaft
Familienheim Rastatt eG**

Friedrich-Ebert-Straße 34b
76437 Rastatt

Tel: 07222 – 9714-0
info@familienheim-rastatt.de
www.familienheim-rastatt.de



Öffnungszeiten

Montag - Freitag
08.00 Uhr - 12.00 Uhr
14.00 Uhr - 16.30 Uhr
Mittwoch- und Freitagnachmittag geschlossen



BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
RASTATT eG