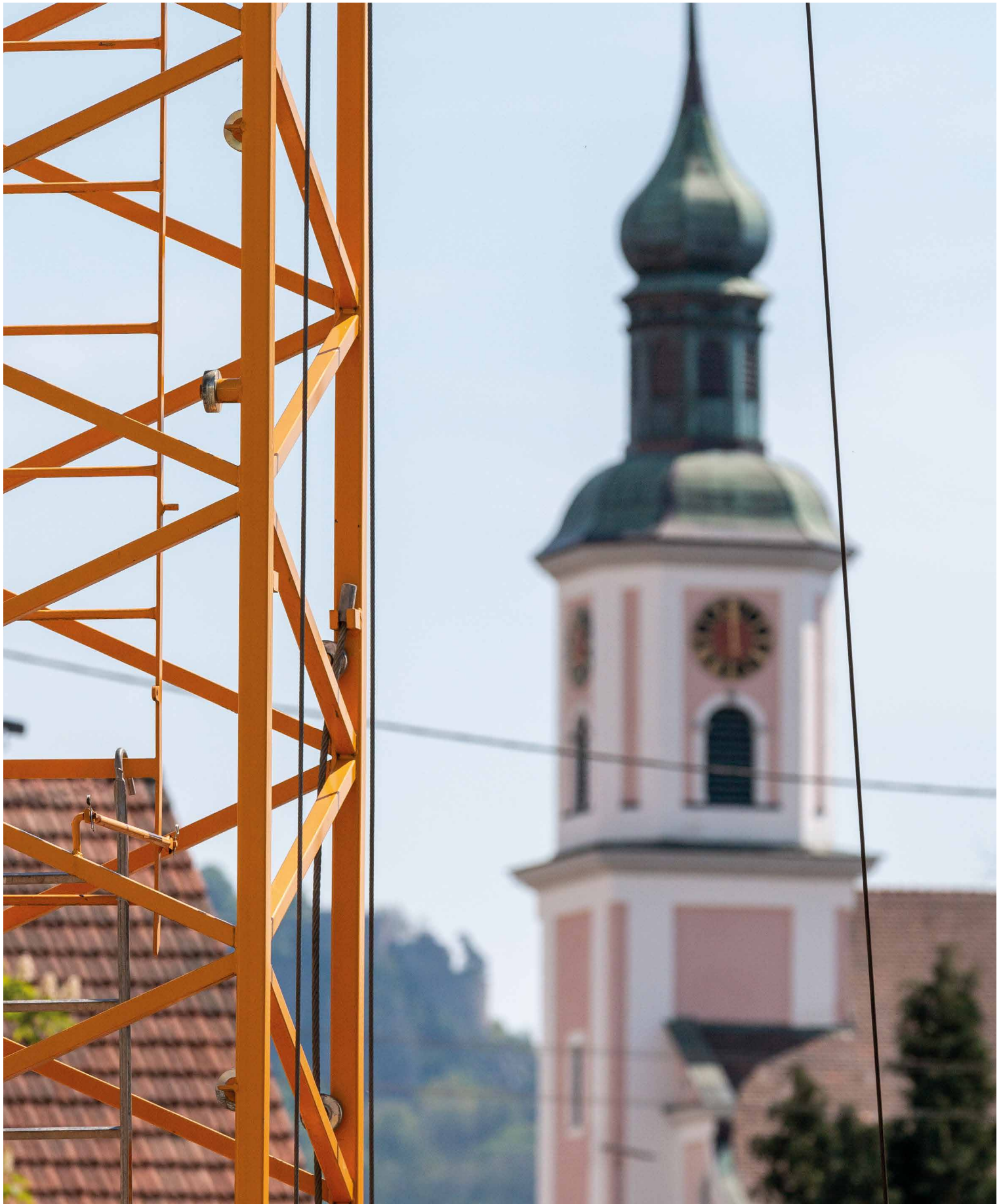




BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
BODENSEE

# 2021 GESCHÄFTSBERICHT



# 2021 GESCHÄFTSBERICHT

<b>Allgemeines</b>	Organe der Genossenschaft	6
	Auf einen Blick	7
<hr/>		
<b>Geschäftsjahr 2021</b>	Miethausverwaltung	9
	Investitionen 2021	15
	Wirtschaftliche Lage	32
	Ausblick 2022	34
<hr/>		
<b>Jahresabschluss</b>	Bilanz	38
	Gewinn- und Verlustrechnung	40
	Bericht des Aufsichtsrates	41
<hr/>		
<b>Kontakt</b>	Mitgliedschaft / Impressum	43



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
BODENSEE



Sehr geehrte Mitglieder,  
verehrte Kunden  
und Geschäftsfreunde,

vor Ihnen liegt der Geschäftsbericht der Baugenossenschaft  
Familienheim Bodensee eG für das Geschäftsjahr 2021.

Das vergangene Jahr brachte nochmals eine Steigerung was die täglichen Herausforderungen im Geschäftsbetrieb anbelangte. Neben der Pandemie, die die gewohnten Abläufe maßgeblich beeinflusst hat, mussten wir Antworten auf Lieferengpässe, Handwerkerknappheit und explodierende Preise im Wohnungsbau finden.

Trotz dieser Alltagswidrigkeiten konnten wir das Geschäftsjahr 2021 erfolgreich beschließen.

Gerade in Zeiten, in denen sicher geglaubte Gewissheiten ins Wanken geraten, ist es von essentieller Bedeutung, dass wir unsere Ziele mit Augenmaß, Verlässlichkeit, Flexibilität und Mut kontinuierlich weiterverfolgen.

Deshalb danken wir allen, die in irgendeiner Form ihren Beitrag zum Ergebnis unserer Genossenschaft geleistet haben, insbesondere unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die als Team der Garant für den Unternehmenserfolg sind.

Radolfzell, im Juni 2022

Stefan Andelfinger  
Vorstand

Marco Bächle  
Vorstand

## Verwaltungsorgane der Genossenschaft

### Mitglieder des Vorstandes

Stefan Andelfinger  
Marco Bächle

### Mitglieder des Aufsichtsrates

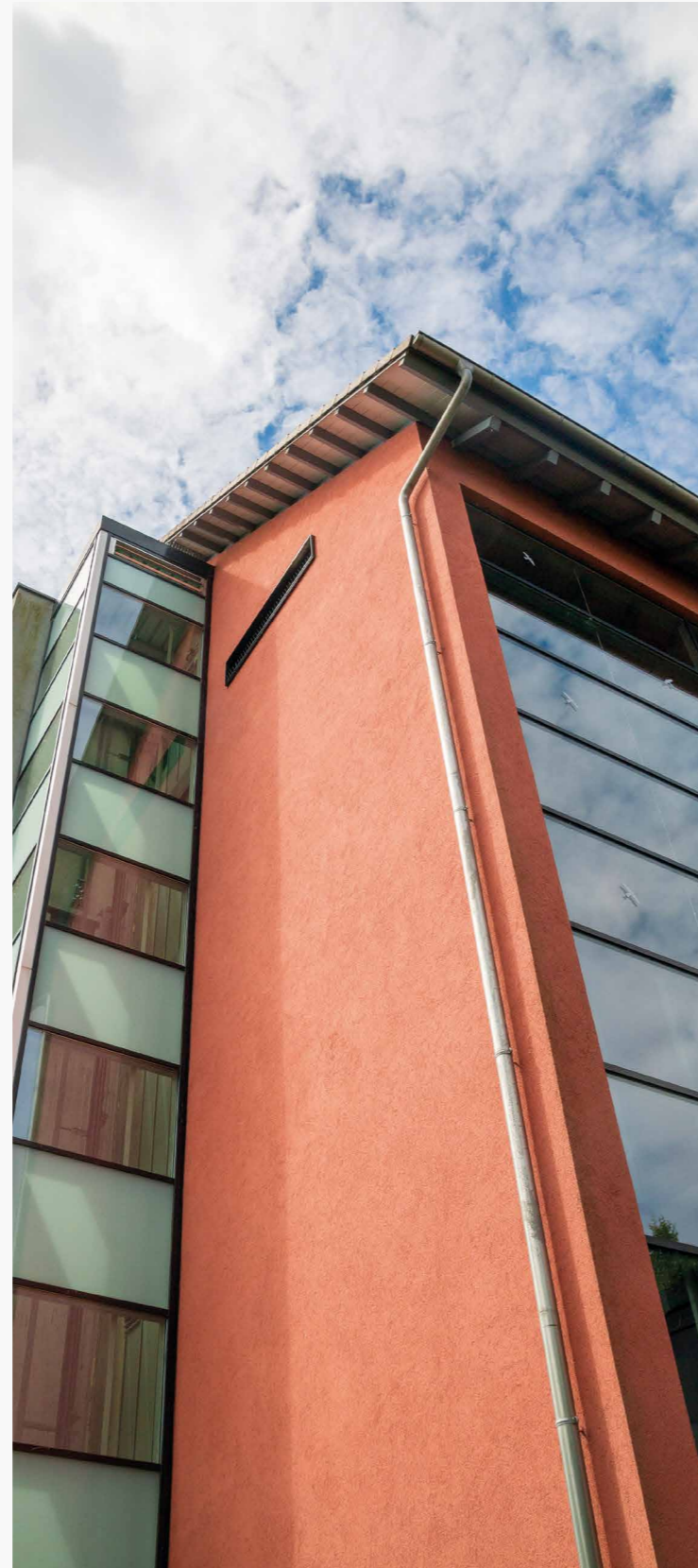
Bernhard Hertrich  
*Vorsitzender*

Susanne Sträßle  
*stellv. Vorsitzende*

Dr. Christoph Wagener  
*Schriftführer*

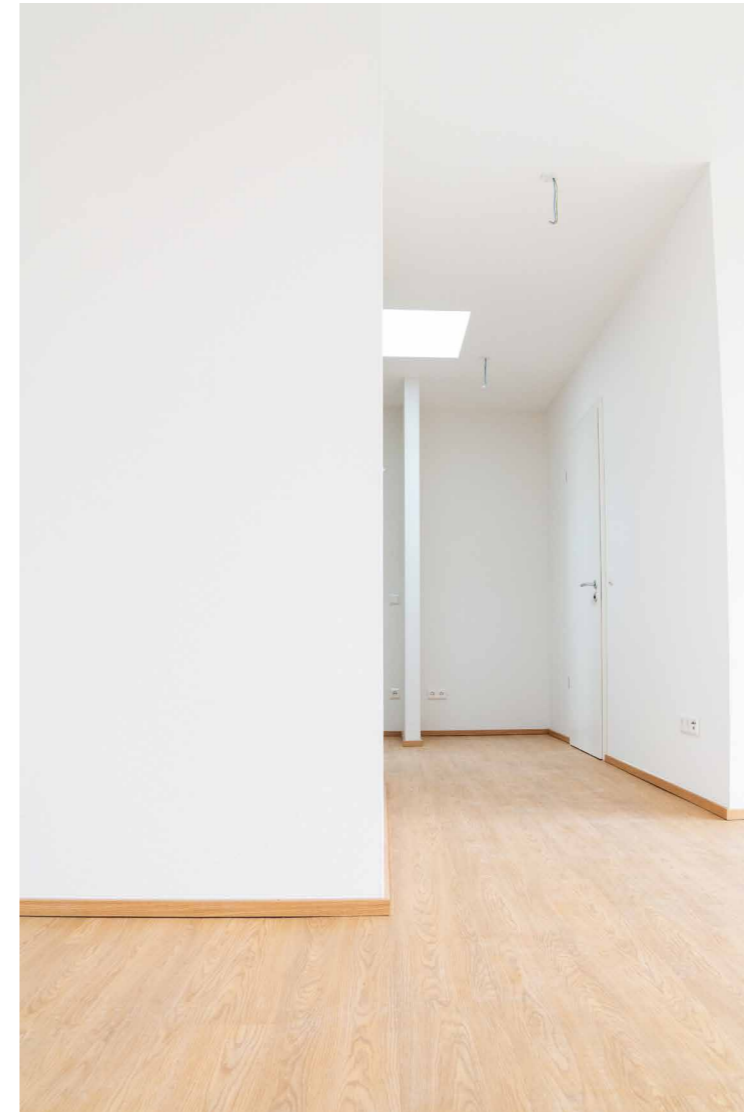
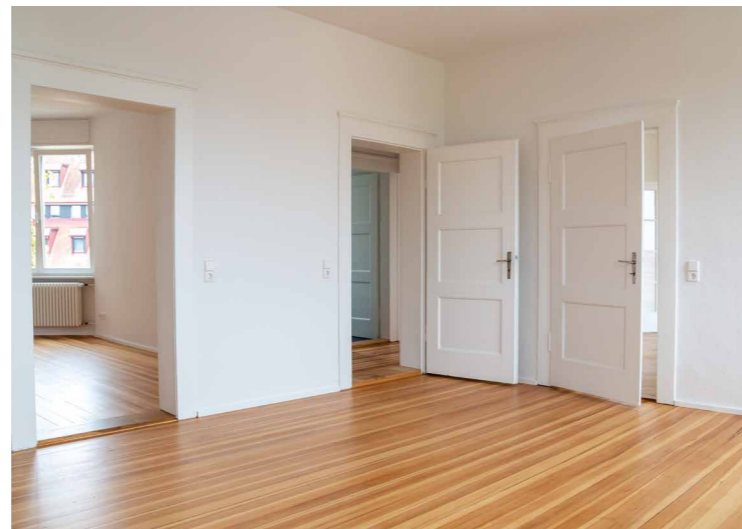
Michael Dohm  
Eva-Maria Leirer  
Werner Schwacha

Geistl. Rat Wilhelm Weißbecher † 03.03.2022  
*Ehrevorsitzender*



## Informationen auf einen Blick

<b>Gesamtüberblick</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Mitglieder	<b>2.184</b>	<b>2.215</b>	<b>2.260</b>
<b>Anzahl der Wohnungen / Verwaltungseinheiten</b>			
Eigener Mietwohnungsbestand am Ende des Geschäftsjahres	<b>1.382</b>	<b>1.417</b>	<b>1.413</b>
Verwaltete Wohnungen nach WEG einschl. Fremd- und Mietsonderverwaltungen	<b>1.509</b>	<b>1.509</b>	<b>1.474</b>
<b>Geschäftszahlen in TEUR</b>			
Bilanzsumme	<b>83.480</b>	<b>74.108</b>	<b>74.265</b>
Anlagevermögen	70.072	67.876	62.356
Gezeichnetes Kapital	1.348	1.340	1.382
Rücklagen	47.366	37.766	36.136
Rückstellungen	1.463	1.249	1.377
Miet- und Pachterträge	8.794	8.738	8.274
Jahresüberschuss	<b>9.654</b>	<b>1.672</b>	<b>1.628</b>
<b>Investitionen in den Wohnungsbestand in TEUR</b>			
Gesamtinvestitionen	<b>9.966</b>	<b>10.192</b>	<b>8.897</b>
Aktivierete Maßnahmen (Leistungen 2021)	6.353	4.837	6.282
Weitere Investitionen durch Grundstücks- und Wohnungskäufe	1.085	2.460	
Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	2.528	2.895	2.615
- davon lfd. Instandhaltungsmaßnahmen	825	853	785
- davon Modernisierungsmaßnahmen	1.703	2.042	1.830
<b>Personal</b>			
Angestellte	24	24	27
davon in Teilzeit	9	9	9



## Miethausverwaltung und Sanierung

Der Wohnungs- und Immobilienbestand der Baugenossenschaft umfasste zum 31.12.2021 insgesamt 1.382 Wohnungen (davon 12 gewerbliche Einheiten) und 694 Garagen.

Das Jahr 2021 war weiterhin stark beeinflusst von der Corona-Pandemie, die natürlich auch Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit hatte. Dennoch konnten wir einen Großteil unserer geplanten Bau-, Sanierungs-, und Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen unseres Terminplans erledigen.

Unsere Mieter waren ebenfalls von Corona-Maßnahmen betroffen, sei es durch Kurzarbeit, Betriebsschließungen oder Quarantäne. Mit allen Betroffenen haben wir aber bzgl. Mietrückständen für beide Seiten zufriedenstellende Vereinbarungen getroffen. So konnten angefallene Rückstände von nahezu allen Mietern zwischenzeitlich ausgeglichen werden.

Aufgrund der teilweise daraus resultierenden, angespannten persönlichen Situation und vieler Unwägbarkeiten bei unseren Mietern, haben wir uns entschlossen, auch im Jahr 2021 wiederum auf Mieterhöhungen zu verzichten.

Lediglich Modernisierungserhöhungen wurden durchgeführt, diese auch nur anteilig.

In unserem Wohnungsbestand haben wir einen unter Denkmalschutz stehenden sanierungsbedürftigen Gebäudekomplex in der Markgrafenstraße in Konstanz verkauft.

Im Gegenzug konnten wir die 10 Wohnungen incl. Tiefgaragenstellplätze in der Haselbrunnstraße in Radolfzell neu in die Vermietung mit aufnehmen. Aufgrund einer Zusage an die Stadt Radolfzell werden diese Wohnungen preisgedämpft an Radolfzeller Bürger vermietet.

Ferner sind 8 Wohnungen durch den DG-Ausbau im Reutesteig 2-8 in Radolfzell zu unserem Bestand dazugekommen. Diese neu entstandenen Wohnungen bestechen durch pfiffige Grundrisse, helle und moderne Ausstattung sowie komplette Einbauküchen.

In diesem Zuge wird das Gesamtgebäude saniert und auch die Außenanlage erneuert, ferner werden 9 neue Garagen erstellt.

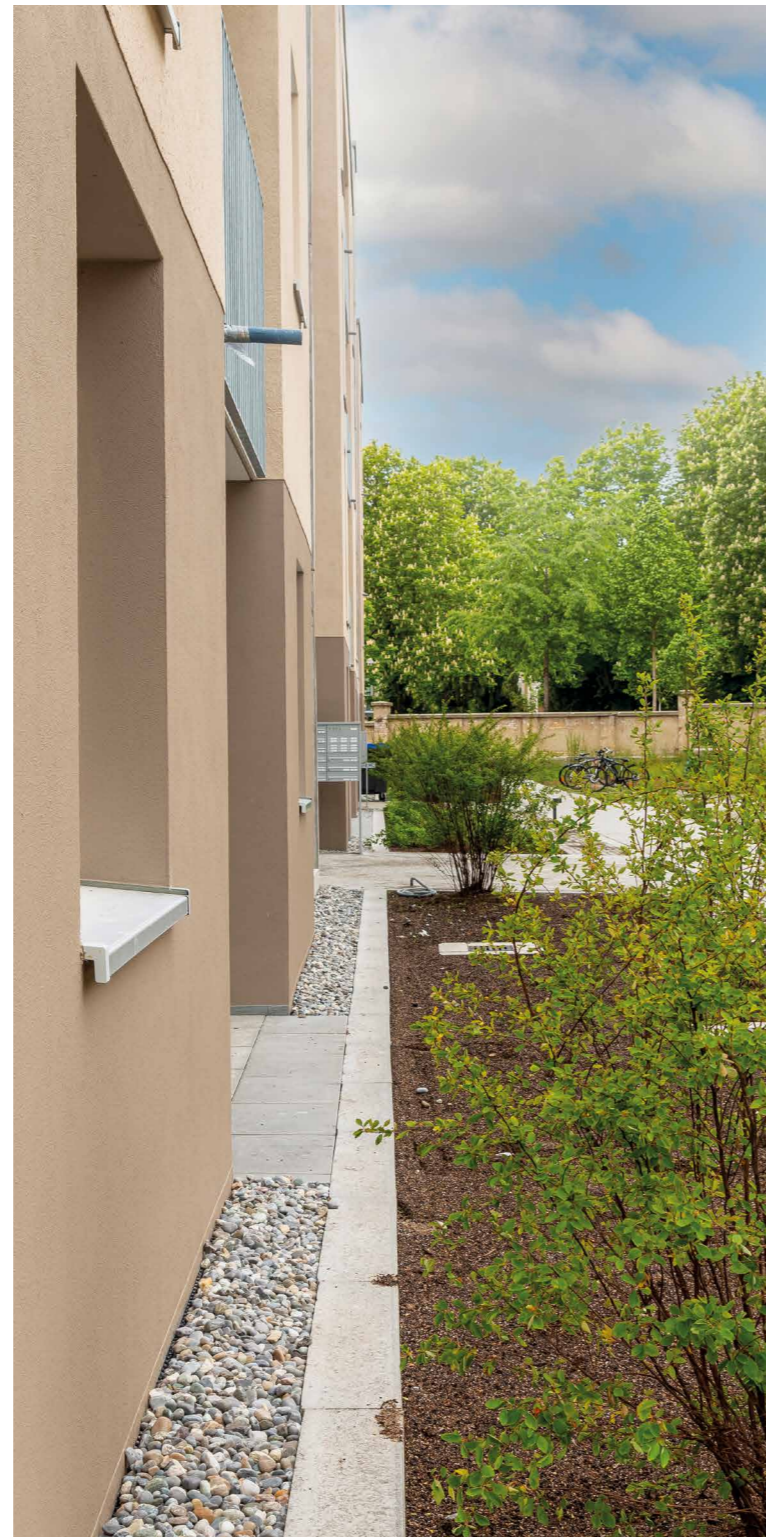
Der Bezug von 6 baugleichen, hochwertigen Reihenhäusern in der Alpenstraße in Radolfzell-Böhringen erfolgte ab Februar 2021. Zusammen mit dem frisch sanierten, vorgelagerten Bestandsgebäude ergibt sich hier nun ein harmonisches Gesamtbild.

Der Bau eines 11-Familienhauses in Salem hat begonnen.

Auf dem Grundstück Fohrenbühl 10 wurden hierzu die bestehenden Garagen abgerissen. Das neue Miethaus mit hochwertiger Ausstattung, Aufzug und Einbauküche ist voraussichtlich ab September 2022 bezugsfertig.

Nach Fertigstellung des Gebäudes wird das daneben stehende Bestandsgebäude saniert und erhält u.a. eine Wärmedämmung, neue Fenster, Balkone, sowie einen neuen Eingangsbereich.

Ferner wurde mit den Arbeiten zur Erstellung der Wohnanlage am Mühlebach in Hilzingen



begonnen. Hier entstehen 22 hochwertige Wohnungen in exponierter Lage im Ortskern von Hilzingen.

Schon jetzt herrscht eine rege Nachfrage nach unseren Mietwohnungen, obwohl die Fertigstellung erst im Frühjahr 2023 erfolgen wird.

Des Weiteren haben auch die vorbereitenden Arbeiten für unser neues Mietobjekt in Engen (Aacherstr, ehemals Breitestraße) im Jahr 2021 begonnen.

Es entsteht eine architektonisch und funktional wegweisende Wohnanlage mit 54 Wohnungen und zugehöriger Tiefgarage.

Auch für unsere technischen Dienste haben wir eine neue Lagermöglichkeit geschaffen, indem wir auf eigenem Grund und Boden in der Haselbrunnstraße in Radolfzell eine funktionale neue Halle errichtet haben.

Aufgrund des Lockdowns und der damit verbundenen Kontaktreduzierung wurden Wohnungsbewerberbögen nur noch nach vorheriger Terminabsprache angenommen. Dennoch haben wir weiterhin eine große Nachfrage nach unseren Wohnungen, die gekündigten Wohnungen konnten alle zeitnah vermietet werden.

Unabhängig von der Pandemiesituation wird die Miethausabteilung auch zukünftig Besucher nur nach vorheriger Terminabsprache empfangen, um mehr Zeit für die Wohnungsbewerber zu haben und um noch gezielter und punktgenauer auf deren individuelle Bedürfnisse eingehen zu können.

2021 haben wir wieder ca. 2,5 Mio. Euro in die Instandhaltung der Objekte investiert. Hierbei ist wieder ein Großteil direkt in die Instandsetzung gekündigter Wohnungen geflossen, sodass wir unseren neuen Mietern

Wohnungen mit einer zeitgemäßen Ausstattung, auch in technischer Hinsicht, zur Verfügung stellen können.

Aufgrund unserer räumlichen Verteilung über ein relativ großes Geschäftsgebiet ist das Mietniveau standortbedingt unterschiedlich. Das derzeitige Grundmietniveau liegt bei durchschnittlich 7,04 Euro/m<sup>2</sup> Wfl. Hier kann man dann wirklich von bezahlbaren Mieten in einer der begehrtesten Gegenden Deutschlands sprechen. Unsere Mieten liegen teilweise deutlich unter dem aktuellen Mietspiegel oder dem örtlichen Mietniveau.

Erlösschmälerungen bei Leerständen waren im Jahr 2021 zum überwiegenden Teil den bereits erwähnten Wohnungssanierungen geschuldet.

Bei den Wohnungswechslern konnten wir feststellen, dass gerade die jüngere Generation beruflich flexibler sein muss und den Wohnort öfters wechselt. Mieter, welche 30 Jahre und mehr in einer Wohnung bleiben, gibt es immer weniger. Dies führt dann zwangsläufig zu einer größeren Fluktuation

Die größte Sorge bereitet uns derzeit die Steigerung der Energiekosten.

Zu den explodierenden Energiekosten u.a. auch als Folge des Krieges in der Ukraine kommen noch weitere Preistreiber wie z.B. die CO<sub>2</sub>-Abgabe hinzu.

Für das Jahr 2022 profitieren unsere Mieter noch von einer langfristigen Vertragsbindung beim Gaslieferungsvertrag mit den Stadtwerken Radolfzell.

Für das Jahr 2023 müssen wir jedoch mit einer massiven Steigerung rechnen.

Dies wird sich dann in der Betriebskostenabrechnung im Folgejahr spürbar niederschlagen.



Wir stehen in regem Austausch mit unseren Energielieferanten, wobei die aktuelle Situation in Russland/Ukraine für einen geeigneten Zeitpunkt zur Fixierung neuer Gaskontrakte quasi hellseherische Fähigkeiten erfordert.

Hier bleibt die Entwicklung abzuwarten. Leider ist es aber sicher, dass auch unsere Mieter die stark steigenden Energiekosten in ihrer privaten Haushaltsrechnung berücksichtigen müssen, worauf wir bereits heute auch in persönlichen Gesprächen hinweisen.

Die Wärmeversorgung unserer Mieter ist aber nach heutigem Stand gesichert.

Insgesamt können wir -trotz Corona- auf ein positives Geschäftsjahr 2021 zurückblicken. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist weiterhin stabil auf hohem Niveau.

Unsere ambitionierte Neubautätigkeit, die umfassende Sanierung unserer Bestandswohnungen sowie die Verdichtungsmaßnahmen durch Ausbau bestehender Objekte zeigt, dass wir unserem Anspruch nach zeitgemäßem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten weiterhin gerecht werden.

Neben unseren eigenen Mietwohnungen verwalten wir derzeit noch 1437 Wohn- und Gewerbeeinheiten nebst 1004 Garagen.

Weitere 72 Wohneinheiten betreuen wir im Bereich der Fremdverwaltung.

Des Weiteren halten wir eine Beteiligung (17%) an der BHS-Städtebau Bodensee/Hegau GmbH, mit der wir sehr zufrieden sind. Das zurückliegende Jahr verlief sehr erfolgreich und konnte mit einem erfreulichen Gewinn von etwas über 1,5 Mio. EUR abgeschlossen werden.

Unsere strategische Ausrichtung ist dahingehend fokussiert, dass wir zukünftig unser originäres Miethausgeschäft, d.h. Neubau und Vermietung eigener Objekte weiter verstärken werden, also ausschließlich in diesem Segment tätig sein werden. Dies hat dann naturgemäß zur Folge, dass wir im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung unser Engagement sukzessive zurückfahren werden.

Selbstverständlich erfüllen wir unsere vertraglichen Verpflichtungen bis zum Ende der jeweiligen individuellen Vertragslaufzeit.

Mit den vor uns liegenden Herausforderungen und immer komplexeren Aufgaben im Bereich Miethaus war eine Fokussierung auf dieses Segment betriebswirtschaftlich geboten und folgerichtig unumgänglich.

Das gesamte Team der Baugenossenschaft Familienheim Bodensee freut sich auf diese neuen Herausforderungen und blickt mit Optimismus auf die vor uns liegenden Aufgaben.





## Neubauten, Sanierungen und Modernisierungen 2021

Objekte/Maßnahmen		Investitionen per 31.12.2021 in Euro
		Bezug Fertigstellung
Kauf	<b>Radolfzell, Haselbrunnstraße 40 u. 40a</b> 10 Wohnungen und 10 TG-Stellplätze	2021
Neubau	<b>Radolfzell, Reutesteig 2 - 8</b> - Neubau von 8 Dachgeschosswohnungen, komplette Haussanierung einschl. Restarbeiten - Neubau von Garagen und neuer Außenanlage	2021 2022
Neubau	<b>Salem-Mimmenhausen, Föhrenbühl 10/1</b> 11 Wohnungen	2022
Neubau	<b>Hilzingen, Hauptstr. 74a u. 76</b> Wohnen am Mühlebach 22 Wohnungen und Tiefgarage	2023
Abgeschlossene Bau- maßnahmen sowie Rest- und Nachlaufkosten	- Rest- und Nachlaufkosten, Alpenstr. 3a-c, 5a-c, Radolfzell kleinere aktivierungspflichtige Maß- nahmen, z.B. Balkonerw./zusätzl. Garagen - Fertigstellung der gew. Halle für den Regiebe- trieb	2021
Verschiedene noch nicht abgeschlossene kleinere Baumaßnahmen	<b>in Markdorf und Radolfzell</b>	voraussichtl. 2022
<b>BAUVORBEREITUNGS- KOSTEN</b>		
Projektierte Neubau- und Verdichtungsobjekte	<b>in Engen, Singen und Radolfzell</b>	Beginn in 2022 und später
<b>insgesamt</b>		<b>7.438.000</b>
Des Weiteren wurde für die lfd. Instandhaltungen, Sanierungen und Modernisierungen sowie Pflege unseres Bestandes folgendes investiert:		
<b>Umfangreiche Einzel-/Teil- /Objekt- und Haussanierungen</b> wie z.B. Heizungsmodernisierung/ -sanierung/ Fassade/ Außenanlage/ Balkon <b>in Radolfzell, Markdorf, Engen und Allensbach</b>		262.500
<b>umfangreiche Wohnungssanierungen</b> in den Bereichen Bad, Elektro, Boden, Fliesen, Türen und Sanitär z.B. in <b>in Konstanz, Radolfzell, Singen und Pfullendorf</b>		1.441.000
<b>diverse weitere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Instandhaltungen und Reparaturen</b>		824.500
		<b>2.528.000</b>
<b>Gesamtsumme aller Investitionen für Bestandserhaltung und -erweiterung in 2021</b>		<b>9.966.000</b>





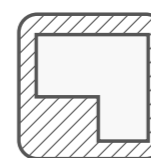
## Neubau in Hilzingen Wohnen am Mühlebach



**22**  
Neue Wohnungen



**1.858**  
m<sup>2</sup> Wohnfläche



**2.618**  
m<sup>2</sup> Grundstücksfläche



**11**  
Tiefgaragenplätze



**11**  
Stellplätze

# Neubau in Hilzingen

Das von der Gemeinde erworbene Grundstück liegt zentral in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen alten Rathaus. Wir erstellen in zwei Gebäuden mit jeweils 11 Mietwohnungen die Wohnanlage am Mühlebach mit insgesamt 22 Wohnungen, um auch dem steigenden Bedarf an Mietwohnungen in Hilzingen gerecht zu werden.

Durch die Nähe zum Mühlebach war die Gründung der Bodenplatte nicht einfach. Seitens der Tragwerksplanung konnte aber er-

folgreich auf eine Spezialgründung, wie z. B. eine Pfahlgründung verzichtet werden.

Jedes der Gebäude hat einen Aufzug mit im UG befindlicher Tiefgarage bzw. Nebenräumen. Es entstehen insgesamt 1.858 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Baustelle musste so eingerichtet werden, dass die im rückwärtigen Bereich befindlichen Grundstücke während der gesamten Bauzeit von den Bewohnern erreicht werden können. Auch hier sind alle Gewerke an



regionale Unternehmer aus dem Umland vergeben worden. Wir rechnen mit der Bezugfertigkeit im April 2023.

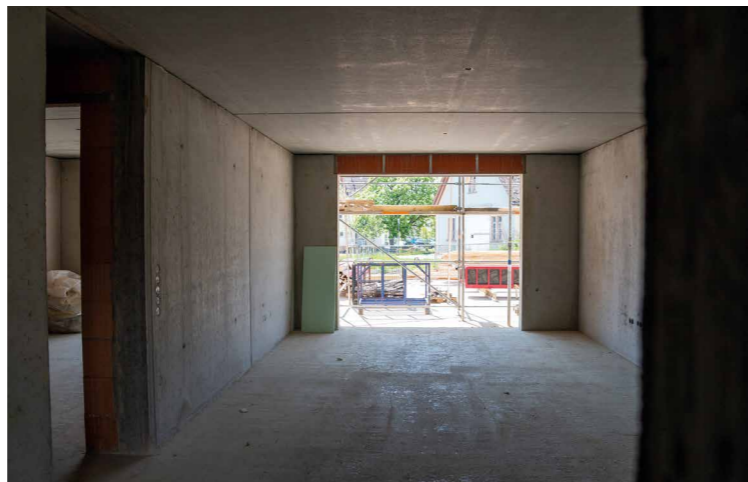
Alle Wohnungen sind nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet mit großzügigem Balkon mit Balkonschränken. Außerdem erhält jede Wohnung eine hochwertige Küche. Wie in unseren anderen Objekten haben wir einen qualitativ sehr hohen Ausbaustandard bzgl. der verbauten Materialien.

Die Heizung besteht aus einer Pellet-Anlage in Verbindung mit einem Gasbrennwertgerät,

um flexibel die Warmwasserbereitung vornehmen zu können. Wir werden dieses Gebäude mit einer elektronischen Schließanlage ausstatten. Das Investitionsvolumen beträgt ca. 6,7 Mio. EUR.

Das Objekt hat eine sehr gute Lage mitten im Ortskern von Hilzingen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Die Zusammenarbeit mit der Gemeinde verläuft seit Beginn in einem partnerschaftlichen Miteinander, was heute nicht mehr selbstverständlich ist.





## Neubau

Aacher Straße in Engen



**54**  
Neue Wohnungen



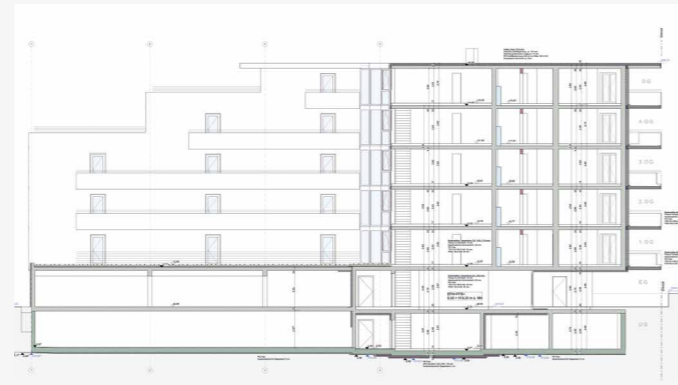
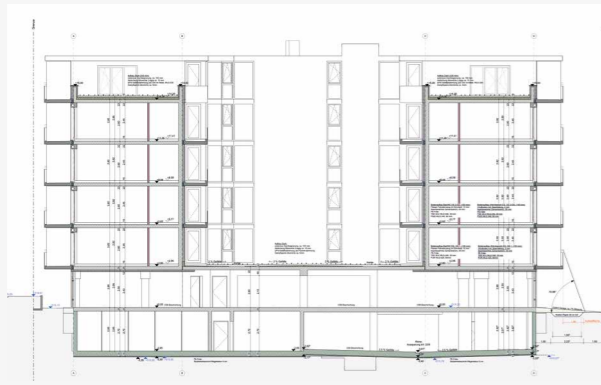
**3.337**  
m<sup>2</sup> Wohnfläche



**ca. 13**  
Mio. Euro Investitionen



**65**  
Tiefgaragenplätze



**Das Objekt wird auf einem, sich bereits in unserem Besitz befindlichen Grundstück, erstellt.**

Es war zuvor bebaut mit 3 Wohnblöcken mit jeweils 15 Wohneinheiten, Baujahr 1950, und ca. 867 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Neu erstellt werden jetzt 54 Wohnungen mit insgesamt 3.337 m<sup>2</sup> Wohnfläche – annähernd eine Vervielfachung der Wohnfläche. Dem Bedarf entsprechend

werden vor allem kleine Wohnungen gebaut.

Auf zwei Ebenen entsteht eine Tiefgarage mit insgesamt 65 Stellplätzen. Eine Ebene der Tiefgarage wird im Erdgeschoss gebaut, was insofern die Gründung erleichtert, da wir keine Aushubtiefe von 6 Metern erreichen müssen, um die Parkebenen unterzubringen. Das Investitionsvolumen in der Aacher Straße beträgt ca. 13 Mio. EUR. Alle Wohnungen

erhalten unseren hohen Ausbaustandard, hinzu kommen komplette Einbauküchen und eine elektrische Schließanlage. Die Wohnungen werden zum Teil über Laubengänge erschlossen. Auch hier erhält jede Wohnung einen Balkonschrank.

Heizungsart ist auch hier eine effiziente Pellet-Anlage in Verbindung mit einem Gasbrennwertgerät.

Das Objekt liegt zentral, alles ist fußläufig erreichbar, einschließlich Bahnhof.

Die seit Jahren gepflegte vertrauensvolle, zielorientierte Zusammenarbeit mit der Stadt Engen, insbesondere mit dem Bauamt, wird auch bei diesem Bauvorhaben nahtlos fortgesetzt.

## Neubau und Bestandssanierung in Salem-Mimmenhausen



**11**  
Neue Wohnungen



**913**  
m<sup>2</sup> Wohnfläche



**4**  
Mio. Euro Investitionen

# Neubau und Bestandssanierung in Salem-Mimmenhausen



Bei dem Bestandsobjekt aus dem Jahr 1974 handelt es sich um unser einziges Objekt in Salem.

Das Gebäude hat 8 Wohnungen mit insgesamt 683 m<sup>2</sup> Wohnfläche in ruhiger Lage. Die Haustechnik und die alte Ölheizung waren in die Jahre gekommen, genauso wie die auf dem Grundstück befindlichen alten 8 Fertigaragen.

Wir haben beschlossen, die alten Garagen zu entsorgen und auf unserem Grundstück ein neues 11-Familienhaus zu projektieren, um die vorhandenen Platzreserven zu nutzen.

In einem ersten Schritt wurde der Bestand

innen saniert, d. h. alle 8 Bäder wurden komplett erneuert. Anschließend erfolgte der Neubau der 11 Wohnungen mit insgesamt 913 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieser hat eine neue Pellet- und Gasheizung. Die Gasheizung kann im Sommer die Warmwasserbereitung für die gesamte Wohnanlage, d. h. 11 neue und 8 Bestandswohnungen übernehmen. Wir haben auch die Option, dass die Pellet-Anlage bei Bedarf die komplette Heizung und Warmwasserversorgung übernehmen kann.

Im Nachgang wird jetzt der Bestand außen saniert, d.h. Fassade einschließlich Fenster. Dieser wird weiter aufgewertet, indem die alten Balkone abgesägt und neue vergrößerte Balkone angebaut werden. Ferner wird auch der sehr enge Eingangsbereich erneuert. Wir

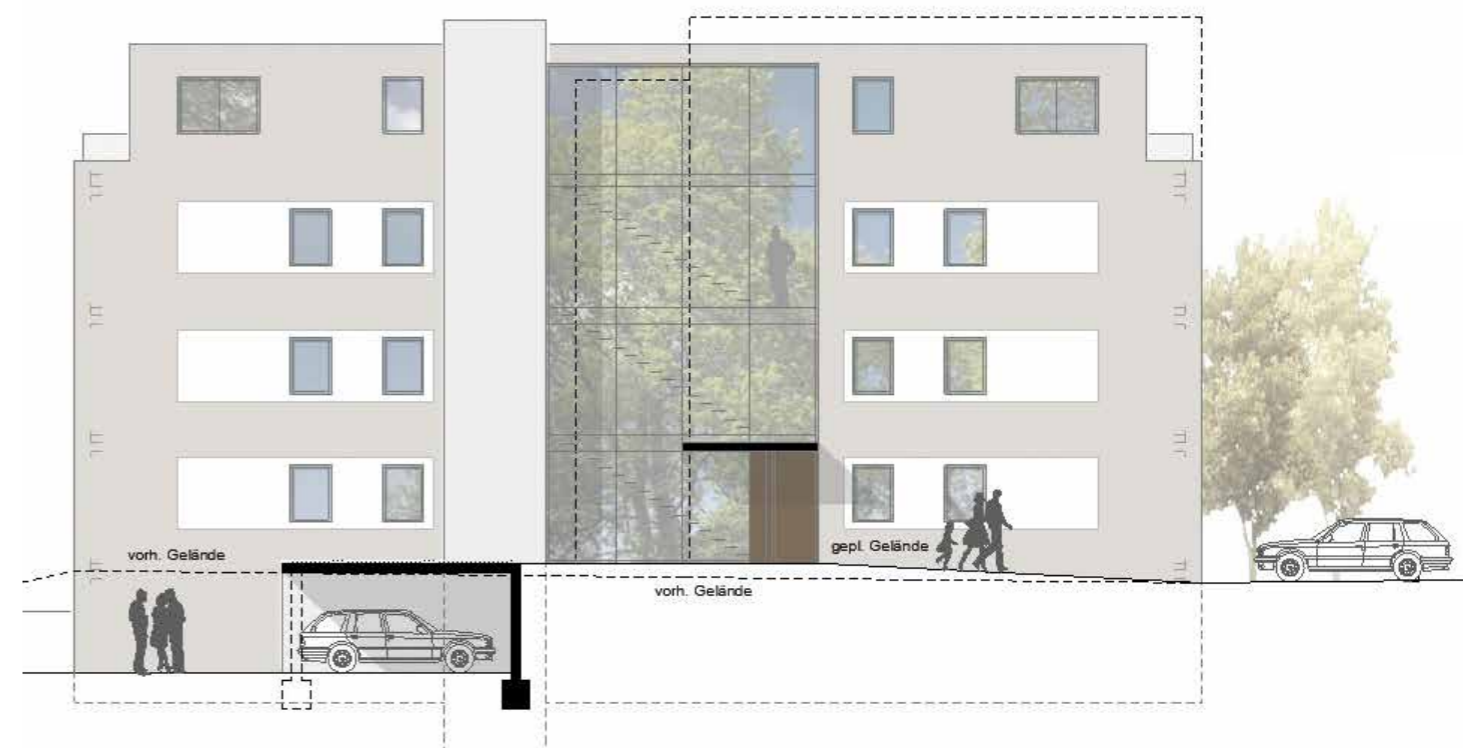


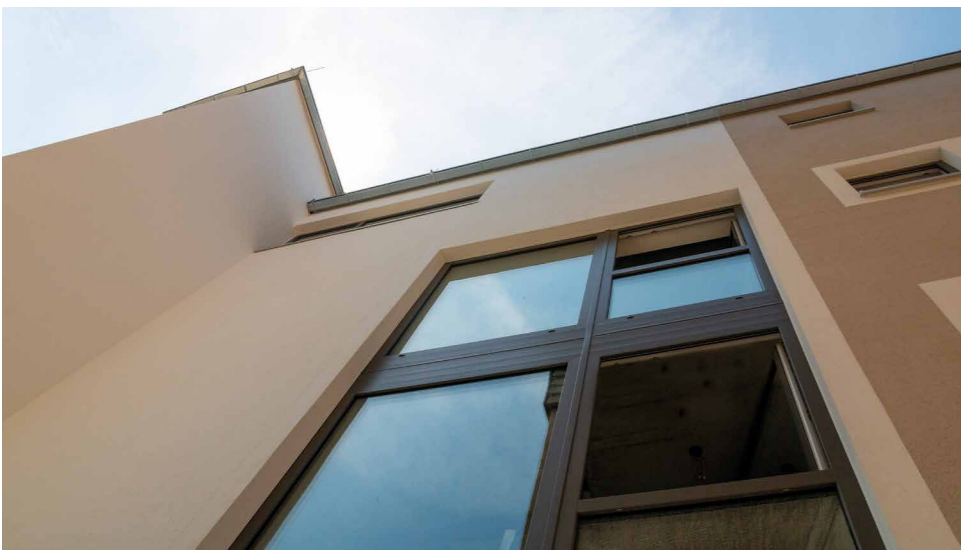
verlegen den Eingang nach vorne und schaffen so einen großzügigen und freundlicheren Eingangsbereich.

Die energetische Sanierung des Altbaus führt dazu, dass auch im Bestand der Energieverbrauch auf Neubauniveau sinkt.

Alle Arbeiten, sowohl am Neubau wie am Bestandsbau, werden von örtlichen Unternehmen ausgeführt und einzeln durch uns vergeben.

Alle modern geschnittenen Neubauwohnungen erhalten hochwertige Einbauküchen, eine Aufzugsanlage ist selbstverständlich. Ebenfalls neu erstellt wurde eine Carport-Anlage, um ausreichend Parkraum zu schaffen. Die Vermietung der Neubauwohnungen erfolgt voraussichtlich ab August 2022.





Insgesamt investieren in die Wohnanlage ca. 4 Mio. EUR und können nun an diesem Standort für jeden Bedarf eine entsprechende Wohnung anbieten.

Das gesteckte Ziel haben wir erreicht. Wir wollten im Rahmen dieser Verdichtungsmaß-

nahme ein Ensemble schaffen, bei dem sich Neubau und sanierter Altbau als gelungene Einheit präsentieren, vorhandener Wohnraum modernisiert, neuer Wohnraum geschaffen und Klimaschutzrechtliche Belange berücksichtigt wurden. Auch war kein zusätzlicher Flächenverbrauch notwendig.

## Vermögenslage

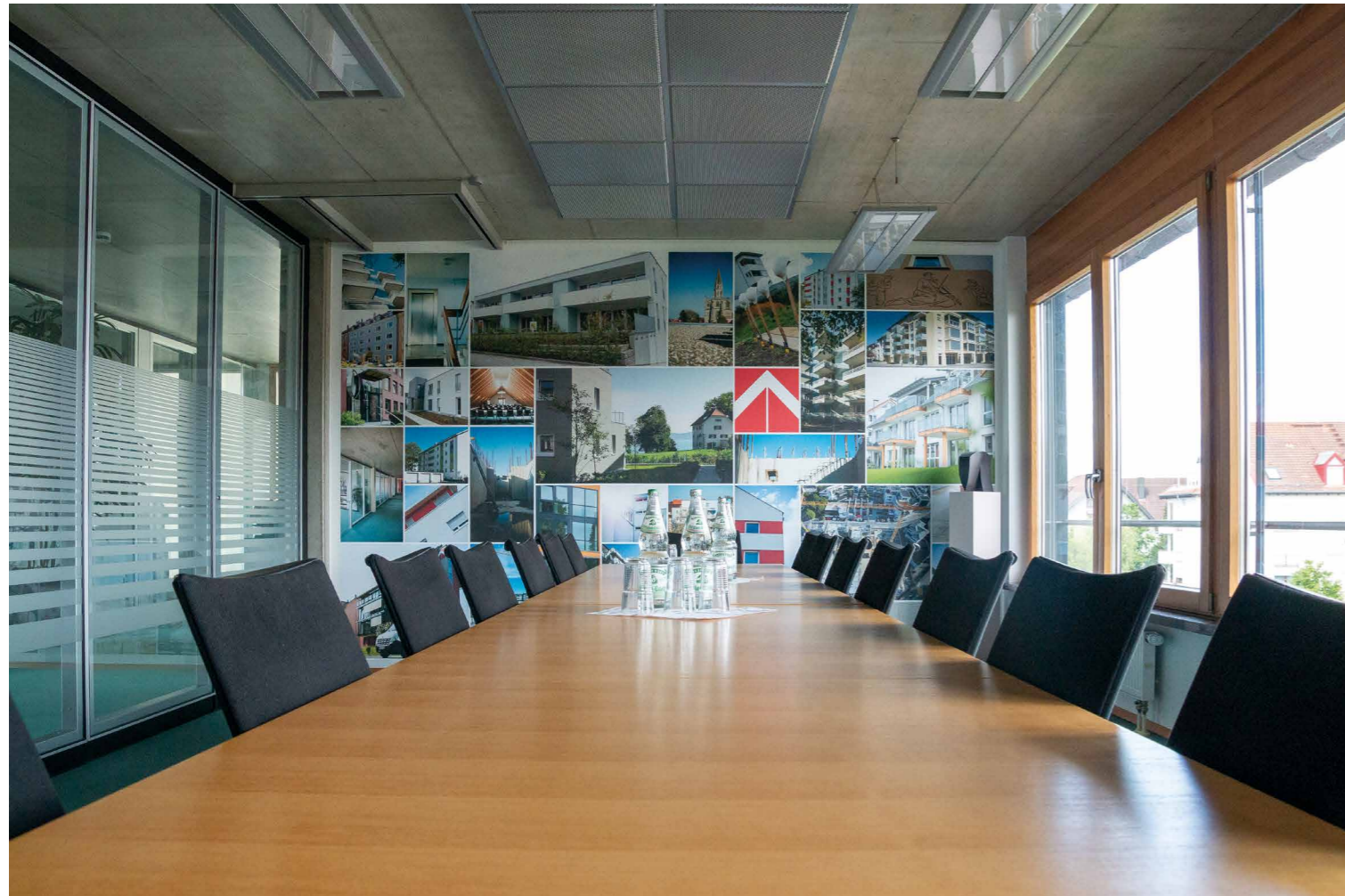
	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR	31.12.2019 in TEUR
Bilanzsumme	83.480	74.708	74.265
Eigenkapital (Gesamt)	48.806	39.196	37.618
Flüssige Mittel	10.271	3.717	8.885

## Ertragslage

	31.12.2021 in TEUR	31.12.2020 in TEUR	31.12.2019 in TEUR
Umsatzerlöse	11.524	11.520	10.829
Bestandsveränderungen	28	113	202
Aktivierte Eigenleistungen	18	16	10
Sonstige Erträge	7.886	129	133
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-4.987	-5.271	-4.829
Personalaufwand	-1.823	-1.821	-1.837
Abschreibungen	-1.987	-1.859	-1.697
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-571	-569	-548
Sonstige Zinsen und Erträge	158	0	3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-371	-366	-420
Sonstige Steuern	-221	-220	-218
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>9.654</b>	<b>1.672</b>	<b>1.628</b>



# Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft



## Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2021 erhöhte sich die Bilanzsumme um rd. 8,8 Mio. EUR auf 83,5 Mio. EUR. Die Erhöhung des Anlagevermögens resultierte im Wesentlichen aus den Aktivierungen unserer Neubaumaßnahmen, dem Kauf von Wohnungen in der Haselbrunnstraße in Radolfzell sowie anderen aktivierungspflichtigen Nachlaufkosten.

Unser Umlaufvermögen, insbesondere die liquiden Mittel, erhöhten sich von rd. 3,7 Mio. EUR um rd. 6,6 Mio. EUR auf rd. 10,3 Mio.

EUR. Die liquiden Mittel werden insbesondere für zukünftige und bereits projektierte Maßnahmen vorgehalten.

Die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag betrug 58,46% und verbesserte sich damit gegenüber dem Vorjahr um rund 6%.

Die Vermögenslage der Familienheim Bodensee ist nach wie vor geordnet und die Kapitalstruktur ist weiterhin ausgewogen.

## Finanzlage

Im Berichtszeitraum konnten alle Zahlungsverpflichtungen fristgerecht erfüllt werden. Die Zahlungsfähigkeit der Familienheim Bodensee war zu jedem Zeitpunkt gewährleistet.

In 2021 erfolgten regelmäßige Tilgungen sowie Sondertilgungen der bestehenden Darlehen in Höhe von rd. 3,7 Mio. EUR. Durch die Valutierung von Darlehen für die Neubauprojekte wurden rd. 3,2 Mio. EUR aufgenommen; saldiert betrachtet wurden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um rd. 560 TEUR reduziert.

Auch in diesem Jahr war die Zinssituation am Kapitalmarkt unverändert positiv.

Wie in der Vergangenheit nutzten wir unsere Chancen, um unser Kreditportfolio durch geeignete Maßnahmen zu optimieren.

Zum 31.12.2021 betrug der Cash Flow rd. 11,6 Mio. EUR. Zum Jahresende weisen wir einen EBITDA von rd. 12 Mio. EUR aus.

Die Familienheim Bodensee verfügte zum Bilanzstichtag 31.12.2021 über rd.10 Mio. EUR an flüssigen Mitteln.

Für die zukünftig geplanten und auch für die laufenden Neubau- und Modernisierungsvorhaben hat die Genossenschaft eine mehr als ausreichende Eigenkapitalbasis.

Im Berichtsjahr 2021 war die Finanzlage der Baugenossenschaft Familienheim jederzeit geordnet.

## Ertragslage

Der operative Gesamtumsatz 2021 lag mit 11,5 Mio. EUR auf Vorjahresniveau.

Durch die Neu- und Ersatzinvestitionen inklusive Instandhaltung in Höhe von knapp 10,0 Mio. EUR kann auch in Zukunft eine nachhaltige Vermietung unseres Wohnungsbestandes gewährleistet werden.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere unsere Neubauinvestitionen in Höhe von rd. 7,5 Mio. EUR zu erwähnen.

Die Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich mit rd. 2,5 Mio. EUR in etwa auf Vorjahresniveau.

Wie in den Jahren zuvor haben wir auch in 2021 bei Auszügen umfangreiche und notwendige Wohnungsanierungen durchgeführt.

Der Fokus bei den Teilsanierungsmaßnahmen lag im Bereich der Heizungsanlagen, der Wasseraufbereitung (Warm- und Kaltwasser) und dem Elektrobereich.

Die Abschreibungen erhöhten sich um ca. 135 TEUR auf rd. 2,0 Mio. EUR.

Die Erhöhung ergab sich im wesentlichen durch die Aktivierung von Baumaßnahmen u.a. in Radolfzell sowie die Eigentumsübergabe unserer 10 Wohnungen in der Haselbrunnstraße.

Teilwertabschreibungen wurden keine vorgenommen.

Die Ertragslage des Unternehmens im Geschäftsjahr 2021 ist wie in den Vorjahren nach wie vor gut.

## Voraussichtliche Entwicklung 2022

Pandemie und Klimawandel waren auch in 2021 allgegenwärtig.

Wir spüren in Deutschland, aber auch global, deutlich negative Auswirkungen auf Wirtschaft, Kultur und Gesellschaft. Hinzu kommt aktuell noch der Krieg in der Ukraine, der bereits jetzt die globale wirtschaftliche Entwicklung stark negativ beeinflusst. Hinzu kommen punktuelle Lockdowns, vor allem in China, die bestehende Lieferketten stark tangieren und zu Lieferengpässen und Produktionsausfällen führen, die wiederum in allen Segmenten deutlich spürbar sind. Sämtliche Wachstumsprognosen wurden einkassiert und nicht wenige sprechen von Rezession. Die Neuverschuldung erreicht immer neue Rekordhöhen und die Inflation ist so hoch wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Auf ein Gegensteuern seitens der EZB warten wir bislang vergebens.

Von einer weiteren starken Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

All die genannten Faktoren beeinflussen natürlich unser operatives Geschäft in einem Umfang, der vor Jahresfrist noch undenkbar schien.

Deshalb ist es schwierig, die Auswirkungen für unser Unternehmen zuverlässig einzuschätzen.

Fest steht jedoch, dass mit höheren Risiken auch für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft Familienheim Bodensee zu rechnen sein wird.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen -insbesondere bei Lieferengpässen- verbunden

mit dem erheblichen Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Große Sorgen bereitet uns die Kostenexplosion bei den Energiepreisen, die auch unsere Mieter treffen wird.

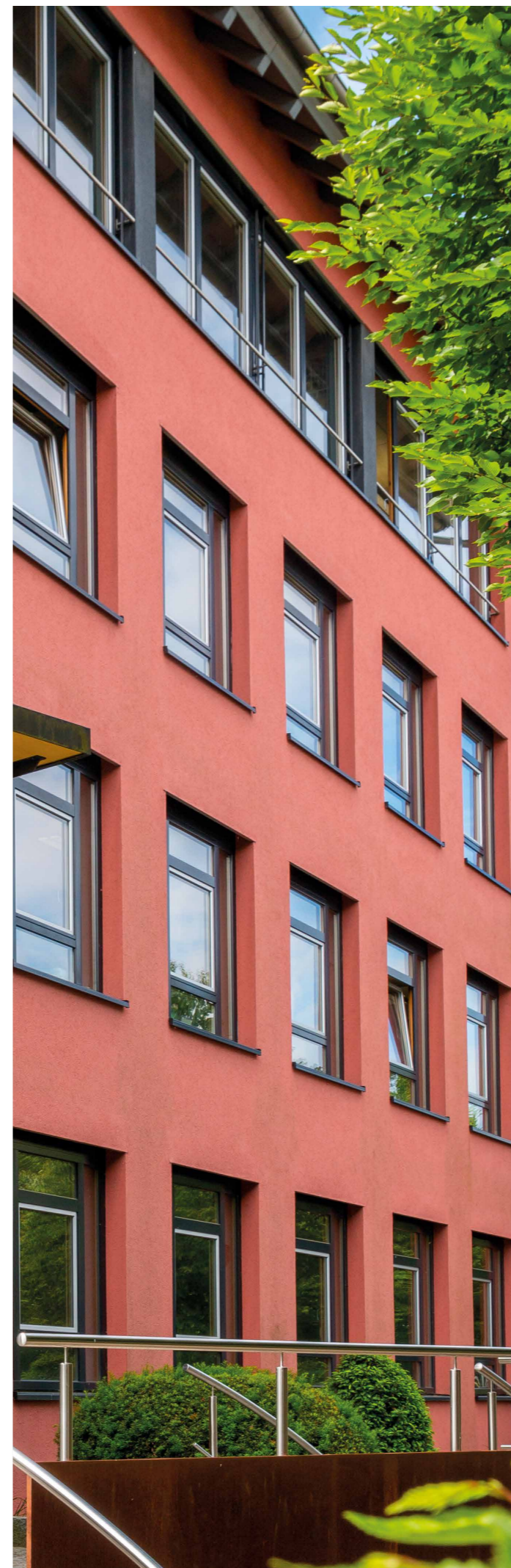
Trotz aller Unwägbarkeiten prognostizieren wir für 2022 ein insgesamt positives operatives Jahresergebnis, welches natürlich unter dem Vorbehalt der globalen Entwicklungen steht, die wir nicht beeinflussen können.

Wir haben aber unsererseits in allen Bereichen Vorkehrungen getroffen, um auf weitere wirtschaftliche Einschnitte vorbereitet zu sein.

Stand heute werden wir unsere Neubautätigkeit aber unverändert fortsetzen, soweit dies mit den dann zur Verfügung stehenden Kapazitäten in der Bauwirtschaft möglich sein wird.

Sanierungsmaßnahmen werden wir ebenfalls, soweit möglich, durchführen. Allerdings sind wir auch in diesem Bereich von unseren Vertragspartnern bzw. deren Leistungsfähigkeit und den Zulieferern abhängig.

Wir sind dennoch überzeugt, dass wir gemeinsam mit unseren Mitarbeitern, Handwerkern, Dienstleistern, Kreditinstituten sowie allen Behörden und Institutionen diese globale Krise bisher ungekannten Ausmaßes meistern werden, um dann hoffentlich bald gestärkt aus dieser Ausnahmesituation hervorzugehen.



## Vorschlag für die Ergebnisverwendung

Nach der Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss 2021 zur gesetzlichen Rücklage und anderen Ergebnisrücklagen in Höhe von 9.600.000,00 Euro weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Bilanzgewinn von 90.870,10 Euro aus.

Der Vorstand schlägt im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat vor, vom Bilanzgewinn eine Dividende in Höhe von 52.134,40 Euro (dies entspricht 4% des Geschäftsguthabens) auszuschütten.

Der verbleibende Restbetrag in Höhe von 38.735,70 Euro wird auf neue Rechnung vorgetragen.

**BILANZGEWINN 2021**      **EUR 90.870,10**

davon Ausschüttung  
einer Dividende von 4%      EUR 52.134,40

Vortrag auf neue Rechnung      EUR 38.735,70

Radolfzell, im Juni 2022

Stefan Andelfinger  
Vorstand

Marco Bächle  
Vorstand



# Bilanz

zum 31.12.2021

## Aktiva in Euro

	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	10,00	11,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.779.975,92	60.234.652,16
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.794.730,78	1.922.314,90
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	532.622,73	1.128.571,09
4. Technische Anlagen und Maschinen	344.726,75	367.578,67
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung und andere Anlagen	178.288,14	193.229,57
6. Anlagen im Bau	4.012.390,64	1.005.651,24
7. Bauvorbereitungskosten	1.339.286,52	1.082.292,91
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	1.852.067,41
	<b>69.982.021,48</b>	67.786.357,95
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	85.000,00	85.000,00
2. Sonstige Ausleihungen		
3. Andere Finanzanlagen	5.050,00	5.050,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>70.072.081,48</b>	67.876.418,95
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	497.140,90	497.140,90
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	7.000,00	7.000,00
3. Unfertige Leistungen	2.480.541,73	2.452.827,67
4. Andere Vorräte	42.028,70	37.588,47
	<b>3.026.711,33</b>	2.994.557,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	7.523,91	3.640,50
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	21.525,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.500,04	18.842,15
4. Sonstige Vermögensgegenstände	90.686,11	76.566,13
	<b>110.710,06</b>	120.573,78
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.068.188,16	3.515.994,58
2. Bausparguthaben	202.377,24	200.615,95
	<b>10.270.565,40</b>	3.716.610,53
<b>Bilanzsumme</b>	<b>83.480.068,27</b>	<b>74.708.160,30</b>

## Passiva in Euro

	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	52.640,00	36.160,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.295.520,00	1.303.360,00
	<b>1.348.160,00</b>	1.339.520,00
II. Kapitalrücklage	<b>1.165,75</b>	1.165,75
III. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage EUR 966.000,00 (Vorjahr EUR 168.000,00)	5.788.866,31	4.822.866,31
2. Andere Ergebnismrücklagen EUR 8.634.000,00 (Vorjahr EUR 1.462.000,00)	41.577.254,64	32.943.254,64
	<b>47.366.120,95</b>	36.136.120,95
IV. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	37.029,13	46.731,79
2. Jahresüberschuss	9.653.840,97	1.672.406,14
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	9.600.000,00	90.870,10
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>48.806.316,80</b>	39.195.944,63
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	903.321,00	905.866,00
2. Sonstige Rückstellungen	559.385,00	343.157,00
	<b>1.462.706,00</b>	1.249.023,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.073.317,19	28.637.560,74
2. Erhaltene Anzahlungen	2.592.282,70	2.597.586,60
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.713.759,22	1.712.743,03
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	664.255,56	1.141.513,14
5. Sonstige Verbindlichkeiten	101.131,03	116.115,04
davon aus Steuern EUR 23.169,77 (Vorjahr EUR 23.249,82)		<b>33.144.745,70</b>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.110,15 (Vorjahr EUR 1.987,97)		34.205.518,55
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>66.299,77</b>	57.674,12
<b>Bilanzsumme</b>	<b>83.480.068,27</b>	<b>74.708.160,30</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

in Euro	31.12.2021	31.12.2020
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) aus Hausbewirtschaftung	10.969.788,10	10.874.448,98
b) aus Betreuungstätigkeit	452.292,68	454.502,93
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	101.890,62	190.668,53
	<b>11.523.971,40</b>	11.519.620,44
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>	<b>27.714,06</b>	113.053,63
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>18.000,00</b>	16.500,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>7.886.162,65</b>	129.581,76
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.962.720,12	5.216.334,33
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.939,18	42.250,45
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	11.679,54	12.530,84
	<b>4.987.338,84</b>	12.530,84
<b>6. Rohergebnis</b>	<b>14.468.509,27</b>	<b>6.507.640,21</b>
<b>7. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	1.436.462,22	1.454.801,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung EUR 90.601,73 (Vorjahr EUR 72.766,64)	386.929,41	365.731,50
	<b>1.823.391,63</b>	1.820.532,52
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	<b>1.987.445,33</b>	1.858.750,10
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>570.888,56</b>	569.256,53
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>	170.000,00	0,00
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> - davon negative Zinsen EUR 14.448,03 (Vorjahr EUR 2.771,68)	-11.793,81	-189,52
	<b>158.206,19</b>	-189,52
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>370.568,64</b>	366.368,03
<b>13. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		-0,76
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>9.874.421,30</b>	1.892.544,27
<b>15. Sonstige Steuern</b>	<b>220.580,33</b>	220.138,13
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>9.653.840,97</b>	1.672.406,14
<b>17. Gewinnvortrag</b>	<b>37.029,13</b>	46.731,79
<b>18. Einstellung in Ergebnismrücklagen</b>	<b>9.600.000,00</b>	1.630.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>90.870,10</b>	<b>89.137,93</b>

## Bericht des Aufsichtsrates

In einem wiederum von der Pandemie geprägten Jahr 2021 gelang es der Baugenossenschaft Familienheim in schwierigem Umfeld das Geschäftsjahr erfolgreich zu gestalten und dieses mit einem erfreulich guten Ergebnis abzuschließen.



Der Aufsichtsrat informierte sich im Berichtsjahr in insgesamt vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und einer separaten Aufsichtsratssitzung über die Lage sowie den aktuellen Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft.

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich im Berichtsjahr sehr intensiv und ausführlich mit den Sanierungsmaßnahmen und den aktuellen Neubauvorhaben der Baugenossenschaft und ließ sich hierüber vom Vorstand zeitnah informieren, ebenso über die aktuelle Vermietungssituation und die Finanzlage unseres Unternehmens.

Erforderliche Beschlüsse wurden nach Vorlage des Vorstandes gefasst.

Der Vorstand wurde entsprechend den gesetzlichen satzungsgemäßen Aufgaben durch den Aufsichtsrat überwacht und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes konnte festgestellt werden.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2021 wurde durch das Aufsichtsratsgremium geprüft und gebilligt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind.

Die gesetzliche Prüfung ist durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 17. bis 19. Januar 2022 und vom 28. März bis 08. April 2022 durchgeführt worden. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen und der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

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

Gerade in diesen schwierigen und herausfordernden Zeiten ist es bemerkenswert, dass es Mitarbeitern und Vorstand gelungen ist, als Team gemeinsam ein ausgezeichnetes Ergebnis für unsere Genossenschaft zu erwirtschaften.

Der gesamte Aufsichtsrat dankt den Beteiligten für ihre engagierte und kompetente Arbeit und beglückwünscht sie zu dieser Leistung im zurückliegenden Geschäftsjahr.

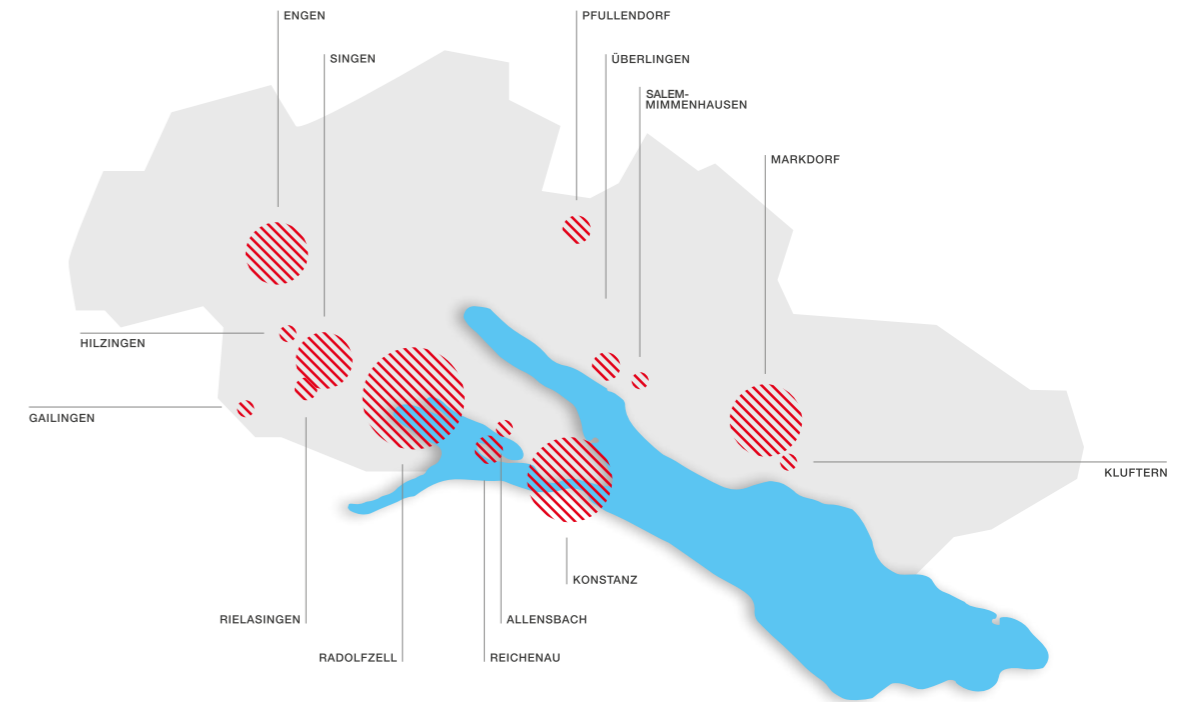
Radolfzell, im Juni 2022

Bernhard Hertrich  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Mitgliedsunternehmen Siedlungswerk Baden e.V.



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
BODENSEE



## Mitgliedschaften

**Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunter-  
nehmen e.V.**  
Gesetzlicher Prüfungsverband, Stuttgart

**Siedlungswerk Baden e.V.**  
Vereinigung von Wohnungsunternehmen  
in der Erzdiözese Freiburg, Karlsruhe

**Deutsche Entwicklungshilfe für soziales  
Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.**  
(DESWOS), Köln

**Arbeitgeberverband der  
Wohnungswirtschaften e.V.**  
Düsseldorf

## Impressum

**Herausgeber**  
Baugenossenschaft  
Familienheim Bodensee eG Radolfzell

**Fotos**  
Boris Hanuschke  
Familienheim Bodensee

**Gestaltung und Produktion**  
X mind  
CROSS MEDIA & ACTIVE MARKETING  
Singen  
[www.x-mind.de](http://www.x-mind.de)



BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
BODENSEE

Neuer Wall 1  
78315 Radolfzell

[www.familienheim-bodensee.de](http://www.familienheim-bodensee.de)