

Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG



Geschäftsbericht 2015

Informationen auf einen Blick

Gründung	23. Januar 1930
Eintragung im Genossenschaftsregister von Freiburg	12. Februar 1930
Register-Nr.	4
Mitgliedschaften	<p>Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart – gesetzlicher Prüfungsverband –</p> <p>Siedlungswerk Baden e. V. Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg, Karlsruhe</p> <p>Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS) Köln</p> <p>Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V. Düsseldorf</p>
Geschäftsanteil	105,- €

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Mitgliederstand	7.560	7.034	6.559
Gezeichnete Geschäftsanteile	83.130	78.765	68.416
Bilanzsumme	153.210 T€	146.086 T€	141.754 T€
Anlagevermögen (Sachanlagen)	135.608 T€	129.648 T€	118.053 T€
Geschäftsguthaben	8.869 T€	8.427 T€	7.362 T€
Rücklagen	49.306 T€	47.690 T€	47.205 T€
Rückstellungen	5.409 T€	4.951 T€	5.282 T€
Spareinlagen	37.771 T€	34.691 T€	30.843 T€
Jahresüberschuss	1.951 T€	781 T€	2.673 T€
Bilanzgewinn	340 T€	301 T€	253 T€
Gesamtbauleistungen/Wohnungen	4.877	4.829	4.829



Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Gaußstraße 5

79114 Freiburg

Telefon: 07 61/8 88 87-0

Telefax: 07 61/8 88 87-99

info@familienheim-freiburg.de

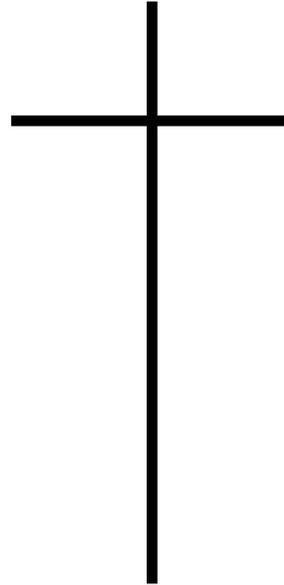
www.familienheim-freiburg.de

Wir trauern um

75 Mitglieder

unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr
verstorben sind.

Wir gedenken ihrer in großer Dankbarkeit.



Inhalt

Informationen auf einen Blick	2
Rechtliche Grundlagen	6
Verwaltungsorgane	7
Liste der Vertreter	8
Bericht des Vorstandes	
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	11
Verwaltung für Dritte	13
Entwicklung der Spareinrichtung	14
Sicherung der Spareinlagen	14
Personelles	14
Dank	15
Bericht des Aufsichtsrates	16
Lagebericht 2015	
Grundlagen der Genossenschaft	18
Geschäftsmodell der Genossenschaft	18
Ziele und Strategien	18
Wirtschaftsbericht	18
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	18
Geschäftsverlauf	19
Lage	20
Ertragslage	20
Vermögens- und Finanzlage	21
Vermögens- und Kapitalstruktur	21
Investitionen	22
Liquidität	23
Finanzielle Leistungsindikatoren	24
Nachtragsbericht	25
Prognosebericht	25
Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	25
Jahresabschluss 2015	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang zum Jahresabschluss 2015	31
Bestätigungsvermerk	37

Rechtliche Grundlagen

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen in den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat in 51 Sitzungen laufend den Geschäftsbetrieb und alle angefallenen Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

In drei Aufsichtsratssitzungen und neun gemeinsamen Sitzungen haben Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Sachverhalte umfassend behandelt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In der 56. Vertreterversammlung am 29.06.2015 wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat das Jahresergebnis 2014 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinnes 2014 von 300.713,16 € wurde wie folgt vorgeschlagen:

- a) 4,0 v.H. Dividende aus Geschäftsguthaben
per 01.01.2014 € 295.929,09
- b) der Restbetrag von € 4.784,07
wird als Gewinnvortrag auf das Jahr 2015 übertragen.

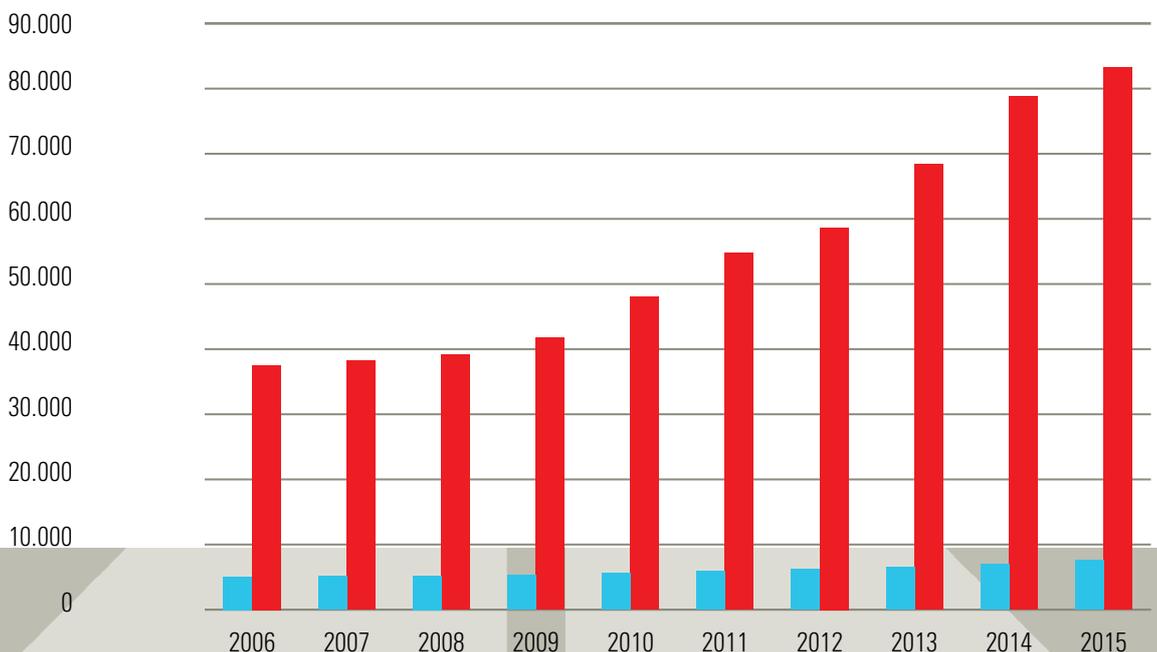
Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurde durch die Vertreterversammlung einstimmig Entlastung erteilt.

In der Vertreterversammlung am 29.06.2015 wurden Frau Dr. Anita Stilz, Herr Frank Pfaff und Herr Klaus Textor, deren 3-jährige Amtszeit abgelaufen war, einstimmig wiedergewählt.

Nach über 17-jährigem Engagement für die Familienheim Freiburg – seit 2011 als Aufsichtsratsvorsitzender – schied Herr Horst Kary im Dezember 2015 aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Kary hatte maßgeblichen Anteil an dem Erfolgskurs der Genossenschaft. Mit seiner Tätigkeit hat er wesentliche Impulse zur zielgerichteten und modernen Entwicklung der Familienheim Freiburg gesetzt. Die Familienheim Freiburg dankt Herrn Kary für sein Engagement und die langjährige Tätigkeit als Aufsichtsrat bei der Familienheim Freiburg.

Entwicklung der Anzahl der Mitglieder und Geschäftsanteile

■ Mitglieder
■ Geschäftsanteile



Verwaltungsorgane

Vorstand	Vorsitzender stellv. Vorsitzende	Werner Eickhoff, Geschäftsführer Anja Dziolloß, Geschäftsführerin
Aufsichtsrat	Vorsitzender Vorsitzende stellv. Vorsitzender u. stellv. Schriftführer Schriftführerin	Horst Kary, Sparkassendirektor i.R. (bis 10.12.2015) Dr. Anita Stilz, Steuerberaterin (ab 18.12.2015) Friedhelm Voigt, Geschäftsführer und Vorstand Marienhaus St. Johann e.V. Dr. Ann Baumgartner, Hautärztin Klaus Textor, Bankkaufmann i. R. Frank Pfaff, Sachverständiger Karin Müller, stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei Linus Becherer, Referatsleiter - Erzbischöfliches Ordinariat
Ehrenmitglieder	des Vorstandes des Aufsichtsrates	Bernhard Mörmann, Ltd. Oberpostdir. i.R. Ernst Weng, Geschäftsführer i.R. Rolf Federer, Stadtverwaltungsdirektor a.D. Dr. Felix Stilz, Wirtschaftsprüfer u. Steuerberater Manfred Tritschler, Sparkassendirektor i.R. Emil Waldschütz, Sparkassendirektor i.R. Manfred Völklin, Kreisamtsrat a.D.



*Sanierungsobjekt,
Konturstr. 19,
Freiburg*

Liste der Vertreter

Nachstehend die am 14. November 2012 gewählten Vertreter und Ersatzvertreter:
Die Amtszeit der gewählten Vertreter beginnt mit dem Geschäftsjahr 2013
und endet mit der Beschlussfassung über das Geschäftsjahr 2016 (Mitte 2017)

Vertreter

Wahlbezirk 1 – Mitte

Walter, Ingrid, Merianstr. 30, Freiburg
Montalbano, Christophe, Friedrichring 31, Freiburg
Schuhmacher, Erich, Bernhardstr. 11, Freiburg
Klatz, Hubert, Rheinstr. 27, Freiburg
Ebner, Heinz-Noe, Karlstr. 5, Freiburg

Wahlbezirk 2 – Ost

Dettmer, Jörg, Peter-Sprung-Str. 11, Freiburg
Jorde, Martina, Turnseestr. 35, Freiburg
Wannig, Silke, Türkenlouisstr. 53, Freiburg
Gantert, Carmelina, Roseggerstr. 6, Freiburg
Mayer, Helmuth, Dreikönigstr. 58, Freiburg
Goebel, Wolfgang, Quäkerstr. 2a, Freiburg
Schneider, Franz-Josef, Gerwigplatz 5, Freiburg
Riesterer, Andreas, Runzstr. 15, Freiburg
Martinetti, Dirk, Türkenlouisstr. 57, Freiburg
Jancke, Nikolaus, Adalbert-Stifter-Str. 34, Freiburg
Matschoss, Michel, Quäkerstr. 4b, Freiburg
Hemmes, Thomas, Grillparzerstr. 5, Freiburg
Wehr, Bernd, Frankenweg 3, Freiburg
Graaf, Horst, Türkenlouisstr. 59, Freiburg
Unger, Helmut, Roseggerstr. 13, Freiburg
Henne, Wolfgang, Erwinstr. 106, Freiburg
Leicher, Eberhard, Erwinstr. 42, Freiburg
Medding, Martin, Oberau 35, Freiburg

Ersatzvertreter

Wahlbezirk 1 – Mitte

Dittrich-Windhüfel, Wolfgang, Albertstr. 10, Freiburg

Wahlbezirk 2 – Ost

Haibt, Martin, Runzstr. 15, Freiburg
Düring, Gerhard, Im Waldhof 4, Freiburg
Bodmann, Nils, Peter-Sprung-Str. 11, Freiburg



*Sanierungsobjekt
Komturstr. 19,
Freiburg*

Vertreter

Wahlbezirk 3 – Nord

Mussler, Elisabeth, Wildtalstr. 24, Freiburg
Schäfer, Petra, Buchenstr. 12, Freiburg
Löffler, Peter, Zähringer-Str. 27, Freiburg
Matyschok, Günter, Zähringer-Str. 39, Freiburg
Zimmermann, Werner, Buchenstr. 8, Freiburg
Jooßens, Hans Dieter, Habsburgerstr. 6, Freiburg
Frontalski, Lothar, Buchenstr. 10, Freiburg
Hederer, Thomas, Buchenstr. 12, Freiburg

Ersatzvertreter

Wahlbezirk 3 – Nord

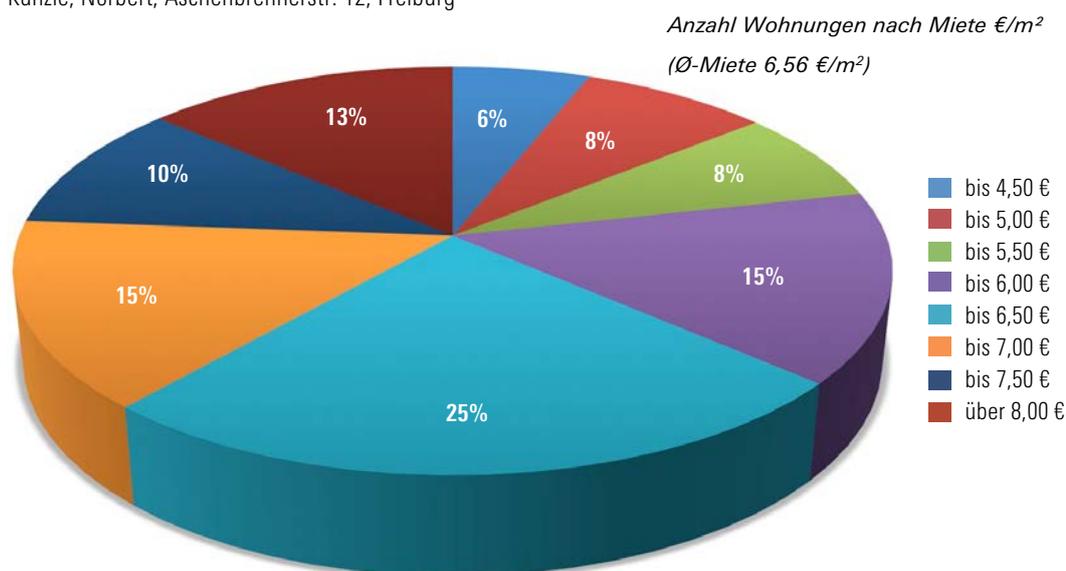
Reichenbach, Heinz, Buchenstraße 4, Freiburg
Domnick, Alfred, Zähringer Str. 23, Freiburg
Hassel, Bernd, Waldstr. 3a, Löffingen

Wahlbezirk 4 – West I

Föhrenbach, Monika, Charlottenburger Str. 3, Freiburg
Küchler, Wolfgang, Gaußstr. 7, Freiburg
Dietmann, Edeltraud, Wilmersdorfer Str. 3, Freiburg
Sumbert, Hans-Dieter, Gaußstr. 7, Freiburg
Königer, Helmut, Charlottenburger Str. 10, Freiburg
Deck, Gerhard, Wilmersdorfer Str. 9, Freiburg
Elmlinger, Adolf, Charlottenburger Str. 6, Freiburg
Laible, Klaus, Angelus-Silesius-Str. 12, Freiburg
Kapp, Herbert, Bissierstr. 6, Freiburg
Baranyai, Thomas, Gaußstr. 3, Freiburg
Meier, Siegbert, Charlottenburger Str. 3, Freiburg
Hoffmann, Axel, Meckelhof 11, Freiburg
Peleikis, Heinz, Aschenbrennerstr. 14, Freiburg
Künzle, Norbert, Aschenbrennerstr. 12, Freiburg

Wahlbezirk 4 – West I

Selzer, Markus, Wilmersdorfer Str. 5, Freiburg
Pfaff, Michael, Charlottenburger Str. 1, Freiburg
Woll, Robert, Bissierstr. 4, Freiburg
Walter, Jens, Angelus-Silesius-Str. 4, Freiburg



Vertreter

Wahlbezirk 5 – West II

Feurer, Martina, Auwaldstr. 23, Freiburg
Dorst, Ingrid, Moosgrund 14, Freiburg
Reiner, Gabriele, Moosgrund 21, Freiburg
Hank, Silke, Moosgrund 21, Freiburg
Freese, Sigrid, Auwaldstr. 23, Freiburg
Jarzombek, Alice, Moosgrund 21, Freiburg
Kraft, Wolfgang, Auwaldhof 2, Freiburg
Fritz, Peter, Auwaldhof 1, Freiburg
Dufner, Karl, Auwaldhof 5, Freiburg
Bothur, Wolfgang, Moosgrund 18, Freiburg
Bossong, Franz, Moosgrund 21, Freiburg
Ühlin, Emil, Auwaldstr. 25, Freiburg
Kälber, Peter, Auwaldhof 4, Freiburg

Wahlbezirk 6 – Auswärtige Mieter

Holland, Gabriele, St.-Louis-Str. 2, Breisach
Nageleisen, Lothar, Im Großacker 5, Stegen
Mauz, Harald, Im Großacker 7, Stegen
Schneider, Michael, Seilmattenstr. 3, Waldkirch
Dr. Hetzel, Michael, Seilmattenstr. 2, Waldkirch
Billharz, Josef, Im Großacker 7, Stegen
Mamic, Tomislav, Lessingstr. 3a, Emmendingen

Sonstige

Sehler, Alfred, Ziegelhofstr. 116, Freiburg
Birkenmeier, Manfred, Fendrichstr. 5, Freiburg
Weiss, Peter, Johann-von-Weerth-Str. 18, Freiburg
Prietzl, Rainer, Wackerstr. 5, Freiburg
Quilitzsch, Einar, Etmattenstr. 22, Freiburg
Grupp, Dieter, Sudermannstr. 12, Freiburg
Mechsner, Norbert, Anna-Müller-Weg 41, Freiburg
Fritz, Albert, Zur March 31a, Freiburg
Lutz, Josef, Gumpensteige 5, Freiburg

Ersatzvertreter

Wahlbezirk 5 – West II

Schnepel, Bärbel, Auwaldhof 7, Freiburg
Breitenfeld, Roland, Moosgrund 8, Freiburg
Leschik, Peter, Auwaldstr. 19, Freiburg
Studzieski, Günter, Moosgrund 18, Freiburg

Wahlbezirk 6 – Auswärtige Mieter

Mayer, Doris, St.-Louis-Str. 2, Breisach

Sonstige

Isele, Hildegard, Hutweg 3, Freiburg
Hefner, Wolfgang, In der Ehrenmatte 12, Merzhausen
Adelmann, Franz, Waldstr. 1b, Freiburg
Hämmerle, Norbert, Wentzingerstr. 41, Merdingen

Bericht des Vorstandes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Familienheim Freiburg im Jahr 2015 erstreckte sich wieder auf alle wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche. Im Mittelpunkt der baulichen Aktivitäten stand – neben der Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes – der Bau von neuen Mietwohnungen für die Mitglieder der Familienheim Freiburg. Zur Finanzierung des Investitionsprogramms hat erneut die positive Entwicklung der Spareinrichtung der Familienheim Freiburg beigetragen.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen des Geschäftsjahres 2015 lassen sich in Zahlen wie folgt darstellen:

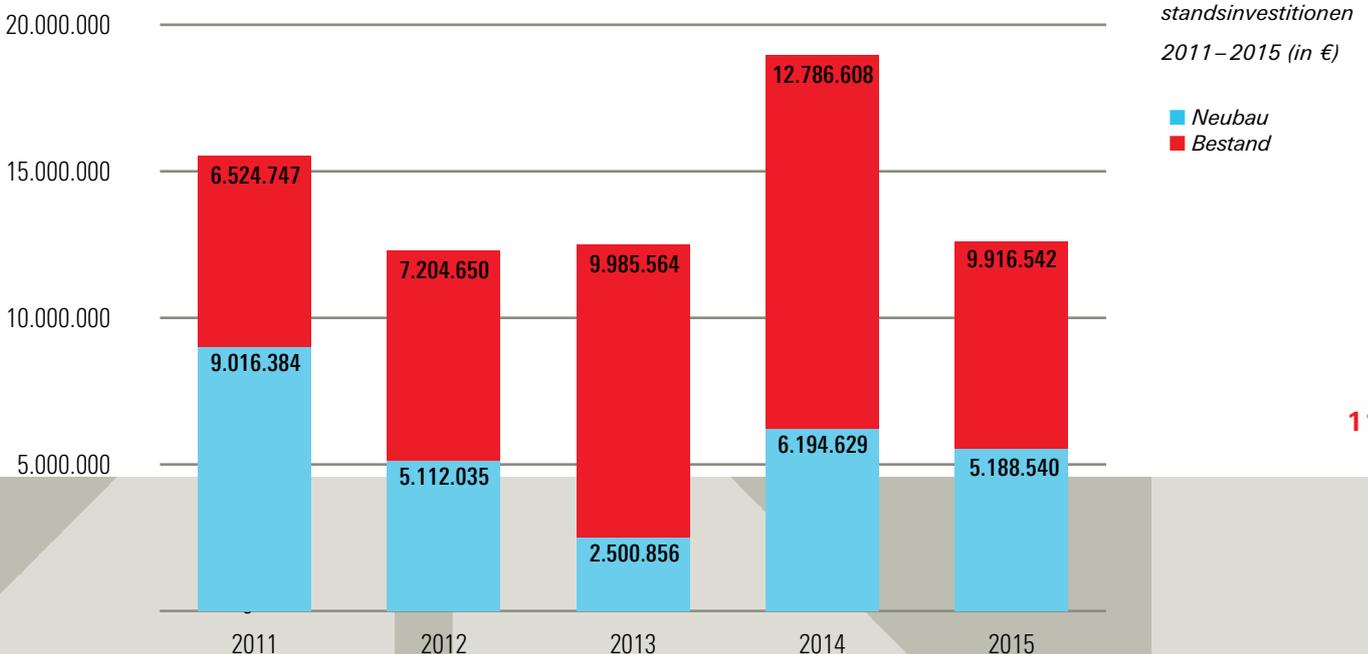
- 15,1 Mio. Euro Investitionen
davon:
- 5,2 Mio. Euro Neubau
(Mietwohnungen, Gewerbeeinheit, Garagen)
- 9,9 Mio. Euro Instandhaltung und Modernisierung

Das Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand und den Neubau der Jahre 2011 bis 2015 betrug insgesamt 74,4 Mio. Euro.

Die Gebäudeerhaltungsinvestitionen betragen im Durchschnitt 49,59 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Das hohe Investitionsniveau in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände wurde auch im Jahr 2015 weiter fortgeführt, wodurch erneut das langjährige Engagement der Baugenossenschaft für die Werterhaltung ihrer Gebäude zum Ausdruck kommt.

Folgende Investitionen wurden realisiert:

	T€
Neubau von Mietwohnungen	
• Neubau Wohnanlage Rennweg/Komturstraße	10.125
Energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnanlagen	
• Komturstraße 19	1.186
• Auwaldstraße 21 – 25	4.998
Erneuerung Heizzentralen	
• Kollnauer Str. 11 + 13	260
Sanierung Aufzugsanlagen	
• Bissierstr. 2 – 12, 18 + 20	565
Sanierung Grundleitungen	
• Gaußstr. 1 – 9	390
• Albertstr. 8 + 10	284



Im Berichtsjahr modernisierte die Familienheim Freiburg weitere 36 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechsellern mit insgesamt 0,93 Mio. Euro.

Neubau von Mietwohnungen im Rennweg/Komturstraße

Im August 2015 konnten die 48 Wohnungen der Wohnanlage Rennweg / Komturstraße an die Mieter übergeben werden. Die Gewerbeeinheit wurde im Dezember 2015 fertiggestellt und durch den Mieter genutzt. Insgesamt investierte die Familienheim Freiburg 11,3 Mio. Euro in die Wohnanlage. Mit dem Neubau wurde der Gründungsbau der Familienheim Freiburg aus dem Jahre 1930 in architektonisch und städtebaulich hoher Qualität ersetzt.

Neubau Meckelhof II

Im Jahre 2015 wurde mit dem Bau der Wohnanlage Meckelhof II am Seepark in Freiburg-Betzenhausen begonnen. Insgesamt werden 13 Wohnungen (1- bis 4-Zimmerwohnungen) mit attraktiven Grundrissen erstellt. Die Wohnungen sind bereits alle vermietet. Am 8. April 2016 konnte das Richtfest gefeiert werden. Das Investitionsvolumen beträgt 3,2 Mio. Euro. Der voraussichtliche Bezug der Wohnungen ist für Ende 2016 vorgesehen.

Kundenzentrum Gaußstraße 1

Im Februar 2015 wurde mit dem Umbau zweier ehemaliger Gewerbeeinheiten in der Gaußstraße 1 begonnen. Im Laufe des Jahres entstand ein kundenfreundliches, modernes Beratungszentrum mit barrierefreiem Zugang, in dem Mieter und Mitglieder ihre Ansprechpartner der Abteilung Spareinrichtung, Vermietung, Kundenberatung und technischer Service zentral aufsuchen können. Ergänzend steht ein moderner Tagungs- und Konferenzraum für Informationsveranstaltungen mit den Mietern und für Tagungen und Seminare zur Verfügung. Im März 2016 wurde das Kundenzentrum in Betrieb genommen.

Neubauplanungen

Die Familienheim Freiburg wird sich auch in Zukunft neben der Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes dem Neubau von Mietwohnungen in attraktiven Lagen zu angemessenen Mieten zuwenden. Nur durch Neubaumaßnahmen können aktuelle Standards hergestellt und ein zukunftssicherer Wohnungsbestand erzielt sowie ein Beitrag zum Abbau der bestehenden Wohnungseingänge geleistet werden.

Der Neubau von attraktiven Mietwohnungen für die Mitglieder der Familienheim Freiburg entspricht in vollem Umfang dem Förderauftrag der Genossenschaft. In

Um- und Neubau des Kundenzentrums, Gaußstraße 1, Freiburg



konkreter Planung sind zwei Neubauprojekte mit 19 Wohnungen und einer Kindertagesstätte.

Auf dem Grundstück Falkensteinstraße / Ecke Talstraße im Stadtteil Wiehre ist die Errichtung einer Wohnanlage mit 13 Wohnungen und einer Kindertagesstätte geplant. Spätester Baubeginn ist im Jahr 2017 vorgesehen.

Ferner ist der Bau einer Wohnanlage mit 6 Wohnungen auf einem ehemaligen Garagengrundstück im Weidweg / Ecke Spittelackerstraße in unmittelbarer Nähe zum Seepark vorgesehen. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht.

Die wachsende Wohnungsnachfrage war bei der Familienheim Freiburg auch im Geschäftsjahr 2015 deutlich feststellbar, wodurch die angespannte Wohnungsmarktsituation zum Ausdruck kommt.

Im Jahr 2015 wurden 739 neue Mitglieder aufgenommen; insgesamt hat sich die Mitgliederzahl auf 7.560 erhöht. Die Fluktuationsrate betrug 6,1 % (Vorjahr 5,1 %). Die Durchschnittsmiete der Familienheim Freiburg lag im Jahr 2015 bei 6,56 Euro/m² und liegt damit weiterhin deutlich unter der Durchschnittsmiete des Freiburger Mietspiegels mit 7,75 Euro/m²; dies dokumentiert

den genossenschaftlichen Grundgedanken der Mitgliederförderung auf der Basis einer wirtschaftlichen und angemessenen Mietpreisgestaltung.

Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2015 ein gutes Jahresergebnis und schafft damit die Grundlage für ein weiterhin zukunftsfähiges Wohnungsangebot wie auch für den Mietwohnungsneubau.

Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft bietet als fachkundige Dienstleistung sowohl die kaufmännische als auch die technische Betreuung im Rahmen der treuhänderischen Verwaltung an.

Im Jahr 2015 wurden 28 Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Einheiten und eine Garage treuhänderisch verwaltet.



Um- und Neubau des Kundenzentrums, Gaußstraße 1, Freiburg

Entwicklung der Spareinrichtung

Das Geschäftsjahr 2015 war erneut geprägt durch ein gutes Wachstum der Spareinlagen. Die Mitglieder und Sparer vertrauten ihre Ersparnisse der Genossenschaft zur Finanzierung der Investitionen der Familienheim Freiburg in beträchtlichem Umfang an. Mit einem Zuwachs von 8,8 % wurde mit dem Sparvolumen ein neues Rekordhoch von 37,8 Mio. Euro erzielt. Der Wachstumskurs hält nunmehr bereits seit einigen Jahren unverändert an.

Die Mitglieder schätzen neben der attraktiven Verzinsung die Sicherheit ihrer Ersparnisse bei der Familienheim Freiburg.

Sicherung der Spareinlagen

Die Genossenschaft ist Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft. Neben einem jährlichen Zahlungsbetrag von 12.337,28 Euro wurde ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds von 137.448,92 Euro geleistet.

Personelles

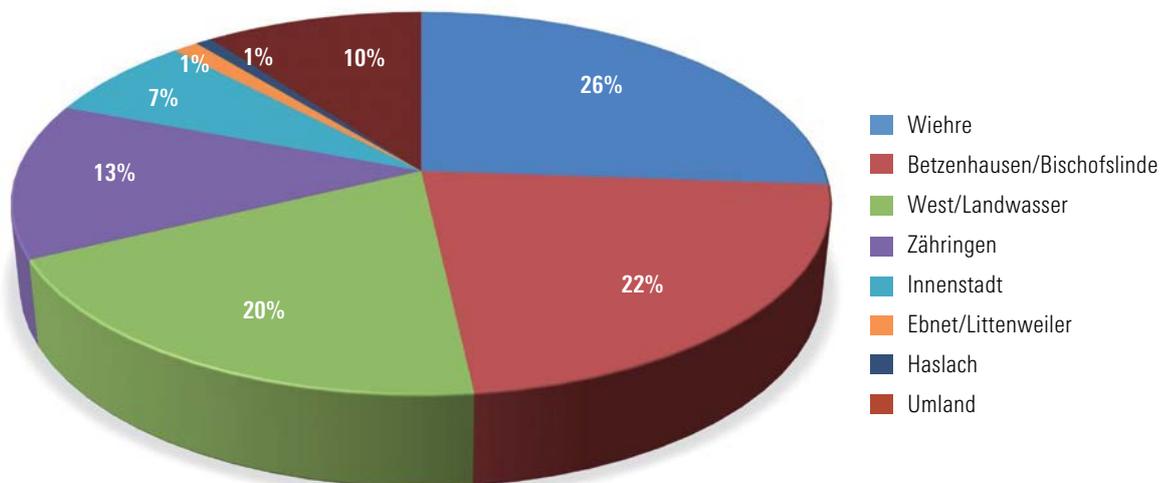
Nach 23-jähriger Tätigkeit bei der Familienheim Freiburg ging im Jahr 2015 Herr Jürgen Schienle in den wohlverdienten Ruhestand. Als Prokurist und Abteilungsleiter für das Finanz- und Rechnungswesen engagierte sich Herr Schienle von 1992 an mit ausgeprägtem unternehmerischem Sachverstand für die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft. Wir bedanken uns bei ihm für die lange und gute Zusammenarbeit und wünschen ihm alles Gute für den neuen Lebensabschnitt.

Zum 01.05.2015 nahm der Bankkaufmann, Andreas Brose, seine Tätigkeit in der Spareinrichtung der Genossenschaft auf. Mit der Einstellung von Herrn Brose ist auch zukünftig die hohe Beratungsqualität in der Spareinrichtung gewährleistet.

Seit dem 01.08.2015 ist Frau Nadia Maggio im Empfangsbereich / Telefonzentrale tätig. Aufgrund ihrer vielfältigen beruflichen Tätigkeitsbereiche verfügt sie über einen großen Erfahrungsschatz und serviceorientierte Kompetenz.

Seit dem 01.09.2015 absolviert Julia Faglestahler bei der Genossenschaft eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit der Zusatzqualifikation zur Immobilienassistentin.

Wohnungen nach Lage



Am 01.01.2015 konnte Frau Carmen Reichenbach ihr 35-jähriges Dienstjubiläum bei der Familienheim Freiburg feiern. Wir danken ihr für ihr großes Engagement und die Treue zur Genossenschaft.

Dank

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im Jahr 2015 mit großem Engagement und Leistungswillen dazu beigetragen, dass die Unternehmensziele erreicht werden konnten; dafür gilt Ihnen unser Dank und unsere Anerkennung.

Wir bedanken und auch bei den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit bei der Verfolgung der Unternehmensziele der Familienheim Freiburg.

Den Vertreterinnen und Vertretern danken wir für ihr ehrenamtliches Engagement in der Genossenschaft, den Mitgliedern und Sparern für das uns entgegengebrachte Vertrauen im abgelaufenen Geschäftsjahr.



*Neubau
Meckelhof 13,
Freiburg*

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2015 unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage sowie über wichtige Vorgänge und Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung regelmäßig und umfassend.

Die Geschäftsführung wurde entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben überwacht, Prüfungen durchgeführt und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung festgestellt.

In drei Aufsichtsratssitzungen und neun gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sind die erforderlichen Beschlüsse gefasst worden. Ein wesentlicher Beschluss war die Neuaufstellung des Vorstandes im Rahmen der Nachfolgeregelung. Mit der Einstellung eines Geschäftsführers und zukünftigen Vorstandsmitglieds wurde der für 2016 geplante Wechsel des hauptamtlichen Vorstandsvorsitzenden zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied geregelt.

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geord-

net sind. Die gesetzliche Prüfung ist durch den Verband badenwürttembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im April 2016 durchgeführt worden. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und spricht den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die gute und erfolgreiche Arbeit aus.

Freiburg, den 6. Juni 2016

Der Aufsichtsrat
Dr. Anita Stilz
Vorsitzende

*Neubau Rennweg /
Konturstraße,
Freiburg*



Lagebericht 2015

- 1 GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT
- 2 WIRTSCHAFTSBERICHT
- 3 NACHTRAGSBERICHT
- 4 PROGNOSEBERICHT
- 5 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT SOWIE BERICHT ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Lagebericht 2015

der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

1 GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

1.1 GESCHÄFTSMODELL DER GENOSSENSCHAFT

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG (im Folgenden Genossenschaft oder Familienheim) ist ein Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung. Die Familienheim hat ihren Sitz in Freiburg im Breisgau. Die Kerngeschäftsfelder der Genossenschaft sind die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, der sich größtenteils auf das Stadtgebiet Freiburg verteilt, und der Betrieb einer Spareinrichtung für ihre Mitglieder. Aufgrund der Spareinrichtung, die dem Einlagengeschäft dient, ist die Familienheim ein Kreditinstitut im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Kreditwesengesetz (KWG). Dies führt sowohl für die Genossenschaftsmitglieder als Sparer als auch für die Genossenschaft als Kreditnehmer zu Zinsvorteilen.

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder in der wohnlichen Versorgung sowie der Betrieb einer Spareinrichtung. Ziel ist es, den Mitgliedern der Familienheim ein gutes Wohnungsangebot zu angemessenen Preisen bereitzustellen, andererseits aber wirtschaftlich tätig zu sein, um ihrem Förderauftrag langfristig nachkommen zu können. Dafür investiert die Familienheim jährlich erhebliche Beträge in ihren Wohnungsbestand unter Beobachtung des Mietniveaus, insbesondere auch im Vergleich zum durchschnittlichen Mietniveau im Stadtgebiet Freiburg. Die Spareinrichtung dient den einzelnen Mitgliedern als sichere Anlagemöglichkeit für ihre Ersparnisse und der Genossenschaft als Ganzes im Rahmen der Unternehmensfinanzierung.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer sehr lockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

Der Markt für Wohnimmobilien hat sich in Deutschland nach vielen Jahren der Stagnation merklich belebt. Vor

allem in Großstädten ist seit dem Jahr 2009 ein deutlicher Anstieg der Immobilienpreise und Mieten zu beobachten. Dies ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen, die die Nachfrage nach Wohnraum erhöht haben. Zu erwähnen ist die „Flucht in Sachwerte“ nach Ausbruch der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 und dem mit der Krise einhergehenden niedrigen Zinsniveau. Zudem haben die Reurbanisierung in manchen Metropolen und der Trend zu kleineren Haushalten infolge der demographischen Entwicklung die Nachfrage ansteigen lassen. Nicht zuletzt treiben die steigenden Kosten für Bauleistungen und die laufende Anhebung der gesetzlichen Anforderungen an den Wohnungsneubau und die Bestandsmodernisierungen die Preise.

Laut einer aktuellen Studie gehört Freiburg mit Städten wie Hamburg, München und Berlin zu den „Schwarmstädten“. Dies bedeutet, dass die Bevölkerung und die Anzahl der Haushalte weiter wachsen werden. Problematisch ist, dass der anhaltende Zuzug nach Freiburg in einem ungleichen Verhältnis zu den jährlichen neu gebauten Wohnungen steht. Bei einem Wohnungsbestand von rund 106.800 Wohneinheiten (Stand 2010) beträgt der jährliche Neuzugang von zuletzt 600 – 800 Wohneinheiten noch nicht einmal 1 % des gesamten Wohnungsbestandes. Dies deutet weiter auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Vor wenigen Jahren wurden für Freiburg in einer Wohnungsmarktstudie folgende wesentliche Trends ausgemacht, die auch heute noch Gültigkeit haben:

- Es besteht eine ungebrochen hohe Attraktivität der Stadt Freiburg als beliebter Wohn- und Lebensstandort.
- In den zurückliegenden Jahren ist eine kontinuierliche Zunahme der Haushaltszahlen durch ein weiteres Bevölkerungswachstum und einen anhaltenden Trend zur Haushaltsverkleinerung festzustellen.
- Die steigenden Haushaltszahlen und eine gleichzeitig gesunkene Bauintensität haben eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes zur Folge.
- Das Miet- und Kaufpreisniveau ist folgerichtig kontinuierlich angestiegen.

- Aufgrund des Auslaufens vieler Wohnungsbindungen droht eine Verknappung der Anzahl preisgünstiger Wohnungen.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäft der Familienheim verlief im Jahr 2015 erneut sehr zufriedenstellend. Die Genossenschaft konnte die für 2015 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.951,0 erzielt. Das Jahresergebnis liegt insbesondere deshalb so deutlich über dem geplanten Ergebnis von T€ 860,0, weil bei einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme in 2015 der Anteil der aktivierungspflichtigen Kosten über den ursprünglich kalkulierten lag. Dies führte zu geringen Instandhaltungsaufwendungen und einem entsprechend höheren Jahresüberschuss.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2015 hat sich die Mitgliederzahl von 7.034 auf 7.560 erhöht. Bei der Bestandsbewirtschaftung stand wie in den Vorjahren der Neubau sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Hervorzuheben ist die Fertigstellung des Neubaus Rennweg/Komturstraße (Energie-Effizienzhaus 55) mit 48 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, die Komplettmodernisierung der Komturstr. 19 und die umfangreiche Modernisierung der Auwaldstr. 21 - 25. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2015 einen Immobilienbestand von 2.694 Wohnungen (192.496 m²), 40 gewerbliche Einheiten (7.080 m²) und 1.351 Garagen.

In 2015 war wieder ein hohes Interesse am Sparen bei der Familienheim zu verzeichnen. Die Kombination aus der attraktiven Verzinsung der Spareinlagen mit der hohen Sicherheit der Geldanlage hat erneut zu einem Nettozugang der Sparer und der Spareinlagen geführt. Die Anzahl der Sparkonten konnte von 6.091 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 6.807 Sparkonten zum 31. Dezember 2015 erhöht werden. Die Spareinlagen erhöhten sich um T€ 3.079,4 auf T€ 37.770,9.

2.3 LAGE

2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€	Veränderungen T€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	4.386,4	3.027,2	1.359,2
Betreuungstätigkeit	46,7	39,3	7,4
Kapitaldienst	-127,3	-77,1	-50,2
Summe	4.305,8	2.989,4	1.316,4
Verwaltungskosten	-2.355,3	-2.467,4	112,1
Betriebsergebnis	1.950,5	522,0	1.428,5
Übrige Rechnung	113,6	393,4	-279,8
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.064,1	915,4	1.148,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-113,1	-134,1	21,0
Jahresüberschuss	1.951,0	781,3	1.169,7

Beim Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** stehen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 19.465,9 (VJ.: T€ 19.183,3) im wesentlichen Aufwendungen für erfolgswirksame Bestandsinvestitionen (T€ 5.420,2 (VJ.: T€ 6.406,4)), Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 1.618,7 (VJ.: T€ 1.661,4)) und Abschreibungen auf den Immobilienbestand (T€ 3.644,8 (VJ.: T€ 3.532,9)) gegenüber. Die Umsatzsteigerung von ca. 1,5 % gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten für Wohnungen von T€ 366,1. Die Zinsaufwendungen betreffen Zinsen für Bankdarlehen und für langfristige Sparguthaben der Mitglieder. Sie unterliegen, ebenso wie die Abschreibungen auf den Immobilienbestand, nur geringfügigen Veränderungen von einem Jahr zum nächsten. Wesentlichen Einfluss auf das Jahresergebnis, weil von der Geschäftsleitung zum Teil kurzfristig beeinflussbar, haben die erfolgswirksamen Investitionen in den Wohnungsbestand.

Die **Verwaltungskosten** setzen sich aus persönlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 1.744,2 (VJ.: T€ 1.783,3) und sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 611,2 (VJ.: T€ 684,2) zusammen.

Bei der **übrigen Rechnung** haben im Wesentlichen geringere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und höhere Abschreibungen auf technische Anlagen das Ergebnis zum Vorjahr reduziert.

Die **Steuern vom Einkommen und Ertrag** betreffen die körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

2.3.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.3.2.1 VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
	T€	v. H.	T€	v. H.	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	135.602,3	88,6	129.691,8	88,7	5.910,5
Finanzanlagen	6,3	0,0	6,3	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	3.376,1	2,2	3.304,8	2,3	71,3
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	13.694,0	8,9	12.685,0	8,7	1.009,0
Übriges Umlaufvermögen	511,9	0,3	371,6	0,3	140,3
Rechnungsabgrenzungsposten	19,1	0,0	26,9	0,0	-7,8
Bilanzsumme	153.209,7	100,0	146.086,4	100,0	7.123,3
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	8.869,5	5,8	8.427,3	5,8	442,2
Rücklagen	49.345,5	32,2	47.729,5	32,7	1.616,0
Bilanzgewinn	339,7	0,2	300,7	0,2	39,0
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	4.816,6	3,1	4.442,7	3,0	373,9
Übrige Rückstellungen	592,2	0,4	507,9	0,3	84,3
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	44.857,3	29,3	44.306,1	30,4	551,2
Spareinlagen	37.770,9	24,7	34.691,4	23,7	3.079,5
Erhaltene Anzahlungen	4.017,6	2,6	3.782,8	2,6	234,8
Übrige Verbindlichkeiten	2.588,2	1,7	1.885,1	1,3	703,1
Rechnungsabgrenzungsposten	12,2	0,0	12,9	0,0	-0,7
Bilanzsumme	153.209,7	100,0	146.086,4	100,0	7.123,3

Bei der **Vermögensstruktur** liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 88,6 % (VJ.: 88,7 %). Die hohe Anlageintensität ist typisch für hauptsächlich bestandsverwaltende und für den eigenen Bestand neu bauende Wohnungsunternehmen. Die Veränderung bei den Sachanlagen resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in den Neubau (T€ 5.188,5) und aus der umfassenden Modernisierung von zwei Mehrfamilienhäusern (T€ 4.476,3). Dem stehen Abschreibungen von T€ 3.829,4 entgegen. Die unfertigen Leistungen betreffen noch mit den Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Bezüglich der flüssigen Mittel und Bausparguthaben wird auf die Darstellung der Liquidität verwiesen.

Die Vermögenslage und -struktur der Genossenschaft ist geordnet.

Bei der **Kapitalstruktur** hat sich das Eigenkapital durch das in 2015 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2014 in 2015 ausbezahlten Dividende und durch den Zugang bei den Geschäftsguthaben erhöht. Die Eigenkapitalquote verringerte sich leicht auf 38,2 % (Vorjahr: 38,6 %). Bezüglich der Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Spareinlagen wird auf die Darstellung der Liquidität verwiesen. Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen der Mieter auf noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Der Anlagendeckungsgrad lag zum 31.12.2015 bei 104,9 % (31.12.2014: 105,2 %). Damit ist das Anlagevermögen langfristig finanziert und die finanzielle Stabilität der Genossenschaft gegeben.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

2.3.2.2 INVESTITIONEN

Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ist Kernaufgabe der Familienheim. Um den Wohnungsbestand kontinuierlich an die Wohnbedürfnisse der Mieter anzupassen, um über Energieeinsparungen die Wohnkosten zu senken und um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, werden erhebliche Beträge in den Wohnungsbestand investiert. Die Investitionen erfolgen im Rahmen von Neubauten, umfassenden Bestandsmodernisierungen, Wohnungseinzelmodernisierungen und im Rahmen der laufenden Instandhaltung. Bzgl. der Höhe der Investitionen wird auf die Ausführungen zur Ertragslage, Vermögensstruktur und Kapitalflussrechnung verwiesen.

Bei der Investitionstätigkeit ist zu bedenken, dass die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum im Stadtgebiet Freiburg hoch ist. Dies führt zu der Erkenntnis, dass die energetische Maximallösung, die unweigerlich zu vergleichsweise hohen Mieten führen muss, nicht für den gesamten Bestand optimal sein kann.

Die Investitionen werden sowohl mit Eigen- als auch Fremdkapital finanziert. Für den Fremdkapitalanteil werden langfristige Kapitalmarktdarlehen und - soweit möglich - Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) in Anspruch genommen. Des Weiteren finanziert die Genossenschaft die Investitionen in den Bestand mittels der Spareinlagen der Genossenschaftsmitglieder. Damit kommen die Spareinlagen den Mitgliedern wieder zu Gute, da diese als Bestandinvestitionen die Wohnverhältnisse der Mitglieder, die auch Mieter sind, stetig verbessern.

2.3.2.3 LIQUIDITÄT

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2015 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Kapitalflussrechnung	2015 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.265,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.581,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.541,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	225,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.2015	8.958,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.2015	9.183,5

In der Kapitalflussrechnung wurde die Zuordnung der Zahlungsmittelzu- und -abflüsse im Geschäftsjahr erstmals in Anlehnung an DRS 21 vorgenommen. Aufgrund der eingeschränkten Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr wurde auf die Angabe der Vorjahreswerte verzichtet.

Die Genossenschaft konnte Ihren Zahlungsverpflichtungen stets in vollem Umfang nachkommen. Die Inanspruchnahme von Kreditlinien war im Berichtszeitraum nicht erforderlich. Diese waren aber zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 2.500,0 vorhanden.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, in dem alle erfolgswirksamen Bestandsinvestitionen bereits enthalten sind, reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 2.073,9 zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrifft Aus-

zahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 9.697,6). Diese betreffen mit T€ 9.669,1 Investitionen in den Immobilienbestand, die im Rahmen von Neubau-maßnahmen oder umfassenden Modernisierungsmaßnahmen zu Herstellungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten geführt haben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen Einzahlungen aus der Valutierung von Bankdarlehen (T€ 4.850,0), von Spareinlagen (T€ 3.079,4) und von Geschäftsguthaben (T€ 442,2). Den Einzahlungen stehen im Wesentlichen Auszahlungen für planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 4.080,8) sowie Zinszahlungen (T€ 1.670,1) gegenüber.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

			2015	2014
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	38,2	38,6
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m. = (ohne Gewerbe/Garagen/Stellplätze)	$\frac{\text{Sollmieten Dezember}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	6,56	6,35
%-Anteil der Erlösschmälerungen =	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten + Umlagen}}$	%	1,0	1,1
%-Anteil der Mietforderungen =	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten + abgerechnete Umlagen}}$	%	0,3	0,2
Leerstandsquote =	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	1,0	0,4
Instandhaltungen/m² p.a. =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	27,16	32,69
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p.a. =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	49,59	57,98
Verwaltungskosten/m² p.a =	$\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	11,80	12,59
Modernisierungsquote =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Sollmiete}}$	%	62,1	73,5
Zinsquote =	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	12,6	13,2
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung =	$\frac{\text{Zinsaufwendungen für Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$	%	1,4	1,5

Die Kennzahlen spiegeln die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft wider. Alle Werte sind besser als branchenübliche Schwellenwerte, die definiert wurden, um auf Entwicklungsbeeinträchtigungen oder Bestandsgefährdungen hinzuweisen.

Die durchschnittliche Sollmiete je m² und Jahr in Verbindung mit den hohen Investitionen in den Bestand spiegelt die konsequente Verfolgung des Ziels wider, den Mitgliedern qualitativ hochwertigen Wohnraum zu günstigen Preisen zur Verfügung zu stellen. Struktureller

Leerstand besteht nicht. Die Leerstandsquote ist im Wesentlichen auf gewollten Leerstand im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Die Verwaltungskosten je m² Wohn- und Nutzfläche liegen für eine bestandsverwaltende Genossenschaft auf üblichem Niveau. Die niedrige Zinsquote ist auf das seit mehreren Jahren fallende Zinsniveau an den Kapitalmärkten, die konsequente Inanspruchnahme von niedrig verzinsten Fördermitteln und die günstige Finanzierung über die Spareinrichtung zurückzuführen.

3 NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die, hätten sie sich bereits vor Ablauf des Berichtszeitraums ereignet, eine deutlich andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich gemacht hätten, sind nach dem Schluss des Berichtszeitraums nicht eingetreten.

4 PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftsleitung geht von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2016 aus. Wesentliche Veränderungen bei der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden nicht eintreten. Der Wohnungsmarkt Freiburg wird erneut von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum geprägt sein. Dementsprechend hoch wird in 2016 auch die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim ausfallen.

Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg wird ein Jahresüberschuss für 2016 von ca. T€ 2.000,0 erwartet. Damit wird für 2016 mit einem Ergebnis gerechnet, das auf dem Niveau des Jahrüberschusses 2015 liegt. Dementsprechend werden sich keine wesentlichen Veränderungen für die Gewinn- und Verlustrechnung ergeben. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich auf etwas höherem Niveau als 2015 bei etwa T€ 19.970,0 befinden. Die Investitionen in den Wohnungsbestand werden erneut erheblich sein, so dass von einem Gebäudeerhaltungskoeffizient/qm p.a. bzw. von einer Modernisierungsquote auf Vorjahresniveau ausgegangen werden kann. Hervorzuheben sind für 2016 die Fertigstellung des Neubaus Meckelhof II und des Kundenzentrums der Familienheim Freiburg. Außerdem erfolgt die umfassende Modernisierung der

Auwaldstraße 15 - 19. Des Weiteren ist der Baubeginn von 2 Mehrfamilienhäusern in Freiburg mit insgesamt 19 Wohnungen und einer Kindertagesstätte vorgesehen. Insgesamt sind in 2016 für den Neubau T€ 4.570,0, für die Modernisierung T€ 3.582,0 und für die Instandhaltung T€ 4.970,0 veranschlagt. Es kann wieder von einer durchschnittlichen Leerstandquote von ca. 1,0 % ausgegangen werden, die hauptsächlich auf gewollten Leerstand im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen zurückzuführen sein wird.

Das Interesse am Sparen bei der Familienheim wird auch in 2016 aufgrund des niedrigen Zinsniveaus an den Kapitalmärkten und der vergleichsweise hohen Sicherheit der Geldanlage hoch sein. Die Geschäftsleitung geht erneut von einer steigenden Anzahl von Sparen und steigenden Spareinlagen aus.

Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2016 auf dem Niveau des Jahres 2015 einpendeln.

5 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT SOWIE BERICHT ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zum Abschlussstichtag lagen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Sachverhalte vor. Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten, Vermögensverluste oder Beeinträchtigungen des Geschäftsmodells bestanden nicht. Die uneingeschränkte Unternehmensfortführung ist sichergestellt. Um sich gegen typische Risiken in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen bzw. dem Betrieb eines mittelständischen Unternehmens abzusichern, hat die Genossenschaft in üblichem Rahmen Versicherungen abge-

schlossen. Außerdem ist ein Risikomanagementsystem, welches auch die besonderen Anforderungen einer Spar-einrichtung berücksichtigt, zur frühzeitigen Erkennung von Risiken eingerichtet.

Chancen bestehen insbesondere in der weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt Freiburg und die gute wirtschaftliche Verfassung der Genossenschaft eröffnen die Möglichkeit, auf unbestimmte Dauer für die Mitglieder im Sinne des Förderauftrags der Satzung tätig zu sein.

Die Grundeinstellung der Geschäftsleitung beim Einsatz von Finanzinstrumenten kann als konservativ bezeichnet werden. Im Wesentlichen liegen bei der Familienheim Finanzinstrumente in Form von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Banken und in Form von Verbindlichkeiten aus Spareinlagen der Genossenschaftsmitglieder vor. Zudem bestehen die typischen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten, die bei bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb entstehen. Derivative Finanzinstrumente bestehen nur in Form von Forwards. Für zwei Darlehen, bei denen die Zinsbindungsfrist Ende März 2017 ausläuft, wurden mittels Forward-Vereinbarungen bereits die Anschlusskonditionen festgelegt. Weitere derivative Finanzinstrumente wie Swaps oder Optionen bestehen nicht. Wesentliche Risiken in Zusammenhang mit den vorhandenen Finanzinstrumenten

bestehen nicht. So ist das aktuelle Zinsumfeld vielmehr eine Chance, günstige Kreditmittel aufzunehmen bzw. bei Ende der Zinsbindungsfrist günstige Anschlussfinanzierungen zu vereinbaren. Von einem Anstieg der Zinsen in 2016, der bei Neu- und Refinanzierungen zu nennenswerten Zinsmehraufwendungen führen würde, geht die Geschäftsleitung nicht aus. Zudem wird bei den Darlehenslaufzeiten auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken in Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu vermeiden. Die Kündigung der Sparguthaben durch die Mitglieder ist jederzeit möglich. Die Einlagen sind aber in Sparformen mit unterschiedlichen Laufzeiten bzw. Kündigungsfristen angelegt, so dass ein Mittelabfluss, der zu Liquiditätsengpässen führen könnte, ausgeschlossen werden kann. Die sehr stetig anfallenden Einnahmen aus dem Wohnungsbestand, die vorhandenen liquiden Mittel und die derzeit nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien und Beleihungsreserven minimieren das Risiko, dass die Genossenschaft Verpflichtungen aus Finanzinstrumenten nicht erfüllen kann. Mittels eines konsequenten Mahnwesens wird der Gefahr des finanziellen Verlusts aus Forderungen Rechnung getragen.

Freiburg, den 21. März 2016

Der Vorstand

Werner Eickhoff

Anja Dziolloß

Bilanz,
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang zum Jahresabschluss 2015



Bilanz

der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31.12.2015

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	41.216,00		43.663,00
		41.216,00	43.663,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	131.113.665,40		119.897.094,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	430.371,60		453.641,60
3. Grundstücke ohne Bauten	254.616,41		314.977,23
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
5. Technische Anlagen	1.080.908,00		1.200.438,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.165,73		156.202,83
7. Anlagen im Bau	2.535.584,01		7.468.273,95
8. Bauvorbereitungskosten	3.144,34		148.863,61
		135.561.056,44	129.648.092,57
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
2. Andere Finanzanlagen	6.300,00		6.300,00
		6.301,00	6.301,00
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.376.124,72		3.304.796,06
2. Andere Vorräte	241.075,88		271.917,80
		3.617.200,60	3.576.713,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	57.282,72		40.891,48
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	28.606,63		36.635,84
3. Sonstige Vermögensgegenstände	184.962,24		22.249,74
		270.851,59	99.777,06
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9.183.453,36		8.958.067,04
2. Bausparguthaben	4.510.496,86		3.726.909,84
		13.693.950,22	12.684.976,88
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	16.000,00		26.907,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.079,50		0,00
		19.079,50	26.907,00
BILANZSUMME		153.209.655,35	146.086.431,37

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- geschiedenen Mitglieder		134.715,00	135.555,00
2. der verbleibenden Mitglieder		8.727.705,00	8.270.125,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		7.035,00	21.630,00
		8.869.455,00	8.427.310,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	945,00 €		200,00
II. Kapitalrücklage		39.533,04	39.533,04
III. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	196.000,00 €	5.286.000,00	5.090.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.050.000,00 €	30.505.000,00	29.455.000,00
3. Andere Ergebnizrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	370.000,00 €	13.515.000,00	13.145.000,00
		49.306.000,00	47.690.000,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		4.784,07	4.411,30
2. Jahresüberschuss		1.950.950,78	781.301,86
3. Einstellung in Ergebnizrücklagen		1.616.000,00	485.000,00
		339.734,85	300.713,16
Eigenkapital insgesamt		58.554.722,89	56.457.556,20
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen		4.816.576,00	4.442.685,00
2. Rückstellungen für Steuern		247.000,00	134.000,00
3. Sonstige Rückstellungen		345.225,00	373.894,00
		5.408.801,00	4.950.579,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		44.857.236,39	44.086.538,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		107,37	219.571,27
3. Spareinlagen		37.770.857,16	34.691.426,83
4. Erhaltene Anzahlungen		4.017.615,93	3.782.755,63
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung		278.685,15	130.795,84
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.172.651,08	1.430.402,83
7. Sonstige Verbindlichkeiten		136.728,67	323.874,18
davon aus Steuern	72.490,77 €		189.844,60
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	5.081,32 €		4.967,61
		89.233.881,75	84.665.365,14
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		12.249,71	12.931,03
BILANZSUMME		153.209.655,35	146.086.431,37

Gewinn- und Verlustrechnung

der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

	€	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.465.863,08		19.183.316,44
b) aus Betreuungstätigkeit	12.216,79		12.088,79
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	187.132,64		158.114,02
		19.665.212,51	19.353.519,25
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		71.778,36	-7.465,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		30.097,47	25.925,37
Sonstige betriebliche Erträge		224.823,56	392.212,68
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.104.601,00		10.187.667,28
		9.104.601,00	10.187.667,28
ROHERGEBNIS		10.887.310,90	9.576.524,35
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.312.686,62		1.366.891,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	601.682,81 347.784,39 €		581.664,97 319.962,51
		1.914.369,43	1.948.556,49
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.829.366,37	3.643.046,45
Sonstige betriebliche Aufwendungen		618.659,25	645.357,45
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	315,00		315,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	128.628,60		179.798,67
		128.943,60	180.113,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.885.646,25	1.929.534,28
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		2.768.213,20	1.590.143,35
Steuern vom Einkommen	113.083,42		134.084,66
Sonstige Steuern	704.179,00		674.756,83
		817.262,42	808.841,49
JAHRESÜBERSCHUSS		1.950.950,78	781.301,86
Gewinnvortrag		4.784,07	4.411,30
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.616.000,00	485.000,00
BILANZGEWINN		339.734,85	300.713,16



Anhang zum Jahresabschluss 2015

A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Genossenschaften.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Beträge der Posten „Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern“ und „Spareinlagen“ sind mit den Beträgen des vorhergehenden Geschäftsjahres nicht vergleichbar. Restverbindlichkeiten aus Mieterdarlehen in Höhe von 219.463,90 €, die laut Mietvertrag wie Mietkautionen zu behandeln sind, wurden umgegliedert und werden zum 31.12.2015 erstmals unter dem Posten „Spareinlagen“ ausgewiesen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

Anlagevermögen

Bei den immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um Anschaffungskosten für Softwareprogramme. Die Anschaffungskosten werden linear über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Soweit erforderlich werden auf das abnutzbare und nicht abnutzbare Sachanlagevermögen außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Die Herstellungskosten eigener Bauten sowie nachträgliche Herstellungskosten enthalten anteilige Verwaltungs- und Architektenleistungen.

Wohnbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und Geschäftsbauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren linear abgeschrieben. Vereinzelte Wohnbauten degressiv über 40 Jahre abgeschrieben.

Nachträgliche Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Bei umfassend modernisierten Altbauten wird die Restnutzungsdauer neu festgesetzt.

Die Grundstücke ohne Bauten und mit Erbbaurechten Dritter sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei den technischen Anlagen handelt es sich um eine thermische Solaranlage sowie um Photovoltaikanlagen. Diese werden über eine Nutzungsdauer von 10 bzw. 20 Jahren linear abgeschrieben.



Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen von 7 % bis 33 % linear abgeschrieben. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 150,00 € netto nicht überschreiten, werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen 150,01 € und 1.000 € netto werden jahresbezogene Sammelposten gebildet, die linear über 5 Jahre abgeschrieben werden.

Die Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten sind zu Herstellungskosten bewertet.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet.

Bei den Geldbeschaffungskosten handelt es sich ausschließlich um Auszahlungsabschläge für aufgenommene Darlehen. Die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten erfolgt über die Dauer der Zinsbindungsfrist.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Andere Vorräte enthalten die Bestände an Heizöl und Pellets, die mittels des Durchschnittsverfahrens bewertet sind.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen

unter Anwendungen des Anwartschaftsbarwertverfahrens (PUC-Methode) sowie folgender weiterer Parameter ermittelt:

Biometrische Parameter:	Richttafeln 2005G nach Heubeck
Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2015:	3,89% p.a
Gehaltstrend:	3,00% p.a
Künftige Anpassung der laufenden Renten:	1,75% p.a
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,00% p.a

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags passiviert. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Bilanzstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Geschäftsjahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Bei der Bildung der Steuerrückstellung wurde der Auffassung der Finanzverwaltung gemäß BMF-Schreiben vom 16.05.2002 gefolgt, dass die Steuerrückstellung erst in dem Jahr zu bilden ist, in dem die Ausschüttung abgeflossen ist.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Position „Erhaltene Anzahlungen“ beinhaltet ausschließlich Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2015

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge im Geschäftsjahr €	Abgänge im Geschäftsjahr €	Umbuchung + /- €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände							
	187.587,79	12.090,40	0,00	0,00	158.462,19	41.216,00	14.537,40
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	184.503.575,13	7.532.439,09	0,00	7.305.668,23	68.228.017,05	131.113.665,40	3.621.536,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.083.374,51	0,00	0,00	0,00	653.002,91	430.371,60	23.270,00
Grundstücke ohne Bauten	314.977,23	33.420,00	0,00	-93.780,82	0,00	254.616,41	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95	0,00	0,00	0,00	0,00	8.600,95	0,00
Technische Anlagen	1.794.579,53	0,00	0,00	0,00	713.671,53	1.080.908,00	119.530,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	478.765,13	28.455,55	5.894,64	0,00	367.160,31	134.165,73	50.492,65
Anlagen im Bau	7.468.273,95	2.130.333,86	0,00	-7.063.023,80	0,00	2.535.584,01	0,00
Bauvorbereitungskosten	148.863,61	3.144,34	0,00	-148.863,61	0,00	3.144,34	0,00
	195.801.010,04	9.727.792,84	5.894,64	0,00	69.961.851,80	135.561.056,44	3.814.828,97
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Andere Finanzanlagen	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	0,00
	6.301,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.301,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	195.994.898,83	9.739.883,24	5.894,64	0,00	70.120.313,99	135.608.573,44	3.829.366,37

2. In der Position **Unfertige Leistungen** sind im Geschäfts- und Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

4. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten: Rückstellungen für noch ausstehende Rechnungen 131.000,00 €

5. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.



6. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	31.12.2015	31.12.2014
Forderungen aus Vermietung	15.539,86 €	6.061,89 €

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (u.a. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	44.857.236,39	2.486.764,79 (2.184.497,62)	9.742.765,33	32.627.706,27	44.857.236,39	Grundpfand
gegenüber anderen Kreditgebern	107,37	0,00 (0,00)	0,00	107,37	0,00	–
Erhaltene Anzahlungen	4.017.615,93	4.017.615,93 (3.782.755,63)	0,00	0,00	0,00	–
aus Vermietung	278.685,15	278.685,15 (130.795,84)	0,00	0,00	0,00	–
aus Lieferungen und Leistungen	2.172.651,08	2.172.651,08 (1.430.402,83)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	136.728,67	136.728,67 (323.874,18)	0,00	0,00	0,00	–
Summe	51.463.024,59	9.092.445,62 (7.852.326,10)	9.742.765,33	32.627.813,64	44.857.236,39	–
Spareinlagen	37.770.857,16					
Verbindlichkeiten gesamt	89.233.881,75					

In () Vorjahreszahlen

8. Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt auf:

	31.12.2015	31.12.2014
Spareinlagen		
a) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	35.612.227,85 €	32.455.661,41 €
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	2.158.629,31 €	2.235.765,42 €
Summe	37.770.857,16 €	34.691.426,83 €

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten. Alle periodenfremden Erträge und Aufwendungen sind branchenüblich und betragsmäßig unwesentlich.

In den **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sind Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 1.005,00 € (Vorjahr: 0,00 €) enthalten.

In den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 197.273,00 € (Vorjahr: 195.809,00 €) enthalten.

Auf die **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten** wurden im Geschäftsjahr aufgrund von Abbrucharbeiten außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen erfolgten in Höhe von 13.183,00 €.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Garantieverpflichtung gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung der Spareinlagen von Wohnungsgenossenschaften in Höhe von	137.448,92 €
Aus vergebenen Aufträgen für Bauinvestitionen und zwangsläufigen Folgeinvestitionen	7.215.476,0 €
Darlehenszusagen mit ausstehender Auszahlung in Zusammenhang mit den Bauinvestitionen	0,00 €

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
davon:		
kaufmännische		
Mitarbeiter	12	4
technische		
Mitarbeiter	5	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Aushilfskräfte usw.	3	6
	20	10

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.



3. Mitgliederbewegungen

Mitgliederbewegungen	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Mitglieder zu Beginn des Geschäftsjahres	7.034	78.765
Zugang	739	6.084
Abgang	213	1.719
Mitglieder am Ende des Geschäftsjahres	7.560	83.130

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 457.580,00 €
Eine Nachschusspflicht der Mitglieder im Insolvenzfall besteht nicht.

4. Prüfungsverband

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

5. Mitglieder des Vorstandes

Werner Eickhoff, Vorstandsvorsitzender (hauptamtlich)

Anja Dziolloß (hauptamtlich)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Anita Stilz	Steuerberaterin	Vorsitzende
Friedhelm Voigt	Geschäftsführer	stellv. Vorsitzender und stellv. Schriftführer
Dr. Ann Baumgartner	Hautärztin	Schriftführerin
Linus Becherer	Referatsleiter - Erzbischöfliches Ordinariat	
Karin Müller	stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei	
Klaus Textor	Bankkaufmann	
Frank Pfaff	Sachverständiger	
Horst Kary	Sparkassendirektor i. R.	(Mitglied und Vorsitzender bis 10.12.2015)

E. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 339.734,85 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung	€
4,00 v. H. Dividende	333.330,32
Gewinnvortrag	6.404,53
Bilanzgewinn	339.734,85

Freiburg, den 21. März 2016

Der Vorstand:

Werner Eickhoff Anja Dziolloß

Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Freiburg i.Br., für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksich-

tigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, den 22. April 2016

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

gez. Vogel
Wirtschaftsprüfer

gez. Schwärzle
Wirtschaftsprüfer



Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der
Erzdiözese Freiburg





Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Seit **85 Jahren** ihr zuverlässiger Partner
für Wohnen, Sparen und Bauen in Freiburg!

