



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

Geschäftsbericht 2010

Trauer

Am 22. August 2010 verstarb im Alter von 82 Jahren unser langjähriges Vorstandsmitglied und Ehrenmitglied des Vorstandes

Hans Dangelmaier.

Der Verstorbene hat in über vier Jahrzehnten als Vorstandsmitglied wesentlich die Geschicke der Genossenschaft bestimmt und sich in ganz außergewöhnlicher Weise für die Familienheim Freiburg eingesetzt.

Herr Dangelmaier hat mit seinem großen Fachwissen und seinem Engagement einen entscheidenden Beitrag beim Aufbau der Genossenschaft geleistet. Die positive Entwicklung und die Geschichte der Genossenschaft werden immer mit dem Namen von Herrn Dangelmaier verbunden bleiben.

56 weitere Mitglieder

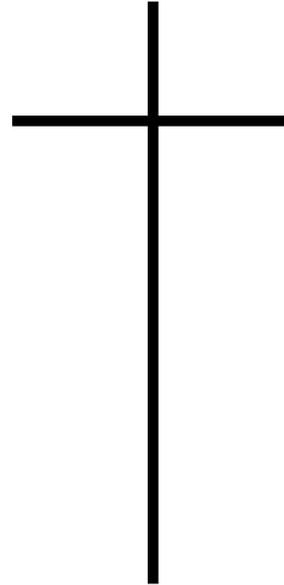
unserer Genossenschaft sind im Berichtsjahr verstorben, ebenso

das langjährige Mitglied der Vertreterversammlung

Karl-Heinz Jacob,
Vertreter von 1994 bis 2010.

Die Verstorbenen haben sich für die Baugenossenschaft engagiert und sich mit viel Sachverstand in unterschiedlichen Funktionen eingesetzt.

Wir gedenken ihrer und aller Verstorbenen in großer Dankbarkeit.



Inhalt

Informationen auf einen Blick	4
Rechtliche Grundlagen	5
Verwaltungsorgane	6
Liste der Vertreter	7
Lagebericht	
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	10
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	12
Mitgliederbetreuung	14
Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum	16
Entwicklung der Spareinrichtung	16
Sicherung der Spareinlagen	16
Vermögenslage	17
Ertragslage	18
Liquiditäts- und Finanzlage	19
Betriebliche Kennzahlen	20
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	20
Prognosebericht	22
Nachtragsbericht	22
Personelles	22
Dank	22
Jahresabschluss 31.12.2010	
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang zum Jahresabschluss 2010	27
Bericht des Aufsichtsrates	34
Bestätigungsvermerk	35

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,- €

	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Mitgliederstand	5.573	5.329	5.215
Gezeichnete Geschäftsanteile	47.989	41.710	39.143
Bilanzsumme	120.123 T€	116.181 T€	112.652 T€
Anlagevermögen (Sachanlagen)	101.813 T€	100.153 T€	97.693 T€
Geschäftsguthaben	5.202 T€	4.567 T€	4.321 T€
Rücklagen	41.340 T€	38.260 T€	37.440 T€
Rückstellungen	3.666 T€	4.993 T€	5.024 T€
Spareinlagen	22.997 T€	19.728 T€	14.857 T€
Jahresüberschuss	3.259 T€	984 T€	883 T€
Bilanzgewinn	183 T€	170 T€	168 T€
Gesamtbauleistungen/Wohnungen	4.725	4.725	4.705

Rechtliche Grundlagen

Am 23.01.2010 konnte die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG auf 80 Jahre Bestehen zurückblicken.

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen in den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat in 49 Sitzungen laufend den Geschäftsbetrieb und alle angefallenen Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

In einer Aufsichtsratssitzung und sechs 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 51. Vertreterversammlung am 28.06.2010 wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat das Jahresergebnis 2009 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinnes 2009 von 169.598,72 € wurde wie folgt vorgeschlagen:

- a) 4,0 v. H. Dividende aus Geschäftsguthaben
per 01.01.2009 € 165.086,09
b) der Restbetrag von € 4.512,63
wird als Gewinnvortrag auf das Jahr 2010
übertragen.

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

In der Vertreterversammlung am 28.06.2010 wurden

Herr Horst Kary und
Herr Rolf Federer,

deren 3-jährige Amtszeit abgelaufen war, einstimmig
wiedergewählt.

Verwaltungsorgane

Vorstand	Vorsitzender stellv. Vorsitzende	Werner Eickhoff, Geschäftsführer Anja Dziolloß, Geschäftsführerin
Aufsichtsrat	Vorsitzender stellv. Vorsitzender und stellv. Schriftführer Schriftführer	Manfred Tritschler, Sparkassendirektor i. R. Horst Kary, Sparkassendirektor Manfred Völklin, Kreisamtsrat a. D. Rolf Federer, Stadtverwaltungsdirktor a. D. Klaus Textor, Bankkaufmann Dr. Ann Baumgartner, Hautärztin Dr. Anita Stilz, Steuerberaterin Frank Pfaff, Sachverständiger
Arbeitsausschüsse	Bauausschuss	Manfred Tritschler Horst Kary Dr. Ann Baumgartner Manfred Völklin
	Prüfungsausschuss	Klaus Textor Manfred Tritschler Rolf Federer Frank Pfaff
Ehrenmitglieder	des Vorstandes	Bernhard Mörmann, Ltd. Oberpostdir. i. R. Ernst Weng, Geschäftsführer i. R.
	des Aufsichtsrates	Emil Waldschütz, Sparkassendirektor i. R. Dr. Felix Stilz, Wirtschaftsprüfer u. Steuerb. Dr. Hans Glatz, Oberstudiendirektor a. D.

Liste der Vertreter

Nachstehend die am 12. November 2008 gewählten Vertreter und Ersatzvertreter: Die Amtszeit der gewählten Vertreter beginnt mit dem Geschäftsjahr 2009 und endet mit der Beschlussfassung über das Geschäftsjahr 2012 (Mitte 2013)

Vertreter

Wahlbezirk 1 – Mitte

Walter, Ingrid, Merianstr. 30, Freiburg
Schuhmacher, Erich, Bernhardstr. 11, Freiburg
Kraus, Bernd, Friedrichring 27, Freiburg
Montalbano, Christophe, Friedrichring 31, Freiburg

Wahlbezirk 2 – Ost

Reichenbach, Lieselotte, Falkensteinstr. 5, Freiburg
Jorde, Martina, Adalbert-Stifter-Str. 22, Freiburg
Jander, Ina, Falkensteinstr. 3, Freiburg
Riesterer, Andreas, Falkensteinstr. 3, Freiburg
Gantert, Carmelina, Roseggerstr. 6, Freiburg
Martinetti, Dirk, Türkenlouisstr. 57, Freiburg
Graaf, Horst, Türkenlouisstr. 59, Freiburg
Mayer, Helmuth, Dreikönigstr. 58, Freiburg
Unger, Helmut, Roseggerstr. 13, Freiburg
Leicher, Eberhard, Erwinstr. 42, Freiburg
Medding, Martin, Oberau 35, Freiburg
Schobert, Karl-Heinz, Falkensteinstr. 15, Freiburg
Schneider, Franz-Josef, Gerwigplatz 5, Freiburg
Berndt, Wolf-Rüdiger, Roseggerstr. 3, Freiburg
Slowik, Alexander, Peter-Sprung-Str. 13, Freiburg
Wehr, Bernd, Frankenweg 3, Freiburg
Doberitz, Roy, Sternwaldstr. 49, Freiburg

Ersatzvertreter

Wahlbezirk 1 – Mitte

Klatz, Hubert, Rheinstr. 27, Freiburg
Dittrich-Windhüfel, Wolfgang, Albertstr. 10, Freiburg
Ketteler, Reinhold, Ludwigstr. 12, Freiburg
Ebner, Heinz-Noe, Karlstr. 5, Freiburg

Wahlbezirk 2 – Ost

Wannig, Silke, Türkenlouisstr. 53, Freiburg
Henne, Wolfgang, Erwinstr. 106, Freiburg
Dettmer, Jörg, Peter-Sprung-Str. 11, Freiburg
Düring, Gerhard, Im Waldhof 4, Freiburg

*Energetische Sanierung
Rheinstraße 16, Freiburg*



Vertreter

Wahlbezirk 3 – Nord

Mussler, Elisabeth, Rennweg 51, Freiburg
Löffler, Peter, Zähringer-Str. 27, Freiburg
Prietzl, Rainer, Wackerstr. 5, Freiburg
Faller-Barthel, Helma, Buchenstr. 2, Freiburg
Frontalski, Lothar, Buchenstr. 10, Freiburg
Matyschok, Günter, Zähringer Str. 39, Freiburg
Jooßens, Hans Dieter, Habsburgerstr. 6, Freiburg
Schäfer, Petra, Stuttgarter Str. 1, Freiburg

Wahlbezirk 4 – West I

Föhrenbach, Monika, Charlottenburger Str. 3, Freiburg
Küchler, Wolfgang, Gaußstr. 7, Freiburg
Sumbert, Hans-Dieter, Gaußstr. 7, Freiburg
Lederer, Klaus, Charlottenburger Str. 5, Freiburg
Dietmann, Edeltraud, Wilmersdorfer Str. 3, Freiburg
Elmlinger, Adolf, Charlottenburger Str. 6, Freiburg
Deck, Gerhard, Wilmersdorfer Str. 9, Freiburg
Kohl, Bernd, Charlottenburger Str. 5, Freiburg
Laible, Klaus, Angelus-Silesius-Str. 12, Freiburg
Meier, Siegbert, Charlottenburger Str. 3, Freiburg
Baranyai, Thomas, Gaußstr. 3, Freiburg
Peleikis, Heinz, Aschenbrennerstr. 14, Freiburg

Ersatzvertreter

Wahlbezirk 3 – Nord

Domnick, Alfred, Zähringer Str. 23, Freiburg
Hassel, Bernd, Stuttgarter Str. 7, Freiburg
Jancke, Nikolaus, Habsburgerstr. 52, Freiburg

Wahlbezirk 4 – West I

Pfaff, Michael, Charlottenburger Str. 1, Freiburg
Willmann, Helmut, Charlottenburger Str. 1, Freiburg
Kapp, Herbert, Bissierstr. 6, Freiburg



*Energetisch
saniertes Gebäude
Albertstraße 8/10,
Freiburg*

Vertreter

Wahlbezirk 5 – West II

Jarzombek, Alice, Moosgrund 21, Freiburg
Dorst, Ingrid, Moosgrund 14, Freiburg
Freese, Sigrid, Auwaldstr. 23, Freiburg
Reiner, Gabriele, Moosgrund 21, Freiburg
Feurer, Martina, Auwaldstr. 23, Freiburg
Fritz, Peter, Auwaldhof 1, Freiburg
Zehle, Manfred, Moosgrund 19, Freiburg
Bothur, Wolfgang, Moosgrund 18, Freiburg
Ühlin, Emil, Auwaldstr. 25, Freiburg
Ekert, Adolf, Walter-Benjamin-Str. 10, Freiburg
Bossong, Franz, Moosgrund 21, Freiburg

Wahlbezirk 6 – Auswärtige Mieter

Holland, Gabriele, St.-Louisstr. 2, Breisach
Mauz, Harald, Im Großacker 7, Stegen
Nageleisen, Lothar, Im Großacker 5, Stegen
Billharz, Josef, Im Großacker 7, Stegen
Ott, Michael, Lessingstr. 1 a, Emmendingen
Mamic, Tomislav, Grünwaldstr.1, Emmendingen

Sonderwahlbezirk I

Birkenmeier, Manfred, Fendrichstr. 5, Freiburg
Fritz, Albert, Zur March 31 a, Freiburg
Weiss, Peter, Johann-von Weerth-Str. 18, Freiburg

Sonderwahlbezirk II

Quilitzsch, Einar, Etmattenstr. 22, Freiburg
Sehler, Alfred, Ziegelhofstr. 116, Freiburg
Thoma, Hubert, A sternweg 5, Waldkirch
Mechsner, Norbert, Anna-Müller-Weg 41, Freiburg

Ersatzvertreter

Wahlbezirk 5 – West II

Hank, Silke, Moosgrund 21, Freiburg
Dufner, Karl, Auwaldhof 5, Freiburg
Strazic, Thomas, Moosgrund 2, Freiburg
Leschik, Peter, Auwaldstr. 19, Freiburg

Wahlbezirk 6 – Auswärtige Mieter

Mayer, Doris, St.-Louisstr. 2, Breisach
Dr. Hetzel, Michael, Seilmattenstr. 2, Waldkirch
Schaller, Franz, Kollnauerstr. 11, Waldkirch
Schneider, Michael, Seilmattenstr. 3, Waldkirch

Sonderwahlbezirk I

Hefner, Wolfgang, In der Ehrenmatte 12, Merzhausen
Sonneborn, Jürgen, Lorettost. 43, Freiburg

Sonderwahlbezirk II

Isele, Hildegard, Hutweg 3, Freiburg
Hämmerle, Norbert, Komturstr. 7, Freiburg
Faller, Edgar, Weinstr. 40 c, 79292 Pfaffenweiler
Adelmann, Franz, Waldstr. 1b, Freiburg

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die Weltwirtschaft hat 2010 nach dem globalen Konjunkturreinbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten wieder deutlich an Fahrt gewonnen. Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken oder sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Zugleich wurden umfangreiche finanzpolitische Maßnahmen zur Konjunktur Stabilisierung beschlossen. Beides hat die Staatshaushalte in den betroffenen Ländern stark belastet.

In einigen Ländern des Euroraumes hat die öffentliche Verschuldung ein derart hohes Ausmaß angenommen, dass von den Finanzmärkten zunehmend erhebliche Insolvenzrisiken unterstellt werden, die die Kreditwürdigkeit dieser Länder schmälern. Die Anpassungsreaktion besteht in drastischen Sparprogrammen in den betroffenen Mitgliedsstaaten. Diese werden die wirtschaftliche Entwicklung des Euroraumes zunehmend belasten. Dies betrifft vor allem auch die Exporte aus Deutschland.

2010 hat sich die deutsche Wirtschaft mit einem Wachstum von 3,6 % deutlich von dem beispiellosen Rückgang im Krisenjahr 2009 (- 4,7 %) erholt. Die nächsten Jahre wird die Konjunktur dem Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge eher verhaltener expandieren.

Der befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt wegen der Rezession des Jahres 2009 blieb aus. Nach jetzigem Kenntnisstand nahm die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahr 2010 um 0,5 % zu. Auch 2011 wird der Beschäftigungsaufbau voraussicht-

lich anhalten. Die Arbeitslosigkeit geht in Baden-Württemberg saison- und kalenderbereinigt seit Dezember 2009 von Monat zu Monat zurück, und zwar ungefähr seit Jahresbeginn 2010 mit einem Tempo nicht unähnlich der letzten Hochkonjunkturphase. Es zeichnet sich ab, dass die vergangene Krise keinen erhöhten Sockel an Arbeitslosen hinterlassen wird. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2010 auf 4,3 % (Bund: 7,0 %).

Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Anstieg der Verbraucherpreise von schätzungsweise 1,1 % und erwartet 2011 eine Beschleunigung auf bis zu 1,7 %. Nach einer aktuellen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland durch das Hamburger Institut F+B haben auch die Mieten in Deutschland eine steigende Tendenz. Je nach Region sind die Unterschiede allerdings erheblich: In Ostdeutschland, im Norden und in Nordrhein Westfalen sind die Mietsteigerungen mit 0,2 bis 0,4 % leicht unterdurchschnittlich, während die Mietpreissteigerungen in Baden-Württemberg und Bayern dagegen mit 1,8 % drei Mal höher als im Bundesdurchschnitt ausfallen. Einen überproportionalen Anteil an den Preissteigerungen hatten auch die Energiepreise. Nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (AGEB) ist der Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2010 um 4,1 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.

Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 10 Jahren erbrachten Ende August 2010 nur noch eine Verzinsung von 2,1 %, dies war der bisher absolute Rekordtiefstand. Im Oktober und November 2010 war dann ein deutlicher Aufwärtstrend bei den Kapitalmarktzinsen zu verzeichnen. Dies wurde maßgeblich von der wachsenden Konjunkturzuversicht beeinflusst. Die steigenden Zinsen am Kapitalmarkt wirkten sich auf die Höhe der Hypothekenzinsen aus, so dass die Bundesbank für die Bauzinsen Ende August ebenfalls einen Rekordtiefstand ermittelte. Der durchschnittliche Effektivzins für eine Baufinanzierung mit einer Zinsfestschreibung zwischen 5 und 10 Jahren lag im September damit bei nur

noch 3,65 %. Seither haben sich die Zinsen erhöht und Experten erwarten einen weiteren kontinuierlichen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Es wird erwartet, dass die EZB die Leitzinsen im Hinblick auf die starke Konjunkturdynamik gegen Ende 2011 erhöhen wird. Dies wird auch die Zinsen am Kapitalmarkt und für die Baufinanzierungen beeinflussen. Innerhalb der Eurozone wird jedoch vorerst mit nur geringen Steigerungen der Zinsen gerechnet. Daher dürften die Bauzinsen sich auch weiterhin auf relativ geringem Niveau bewegen. Erneute Rekordtiefststände werden jedoch nicht mehr erwartet.

Nach Einschätzung des Bundesverbandes der Volks- und Raiffeisenbanken (BVR) werden 2010 die Unternehmensinsolvenzen um 5 % auf insgesamt 34.400 Fälle steigen und damit unter der Rekordmarke des Jahres 2003 mit 39.300 Fällen liegen. Die Zahl der Privatinsolvenzen wird 2011 nach einer Prognose der Wirtschaftsauskunftei Creditreform um bis zu 6 % auf 120.000 steigen. Auch die Zahl überschuldeter Privatleute, die derzeit bei rund 6,5 Mio. liegt, soll um 290.000 oder 4,7 % zunehmen.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen,

das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in 11 Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007, voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 in Baden-Württemberg der Bau von mindes-



*Impressionen
Innenhof
Adalbert-Stifter-Straße*



tens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. In den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von jährlich 22.000 Einheiten erforderlich. Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau (mit nur rund 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland von 2007 – 2009) kann 2010 ein Zuwachs an Baugenehmigungen von 6,6 % verzeichnet werden, so dass im vergangenen Jahr knapp 190.000 Wohnungen genehmigt wurden.

Trotz Erholung ist dies ein eher niedriges Neubaulniveau. Für 2011 wird ein weiteres Wachstum um 12 % auf 215.000 Genehmigungen prognostiziert.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Familienheim Freiburg erstreckte sich im Jahr 2010 wieder auf alle wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche. Im Mittelpunkt stand neben der Modernisierung und der Instandhaltung der Bau von neuen Mietwohnungen für die Mitglieder der Familienheim Freiburg. Zur Finanzierung der Investitionen hat erneut im beachtlichen Umfang die Spareinrichtung der Familienheim Freiburg beigetragen.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2010 8,3 Mio. € in die Instandhaltung und Modernisierung sowie in den Neubau von Mietwohnungen investiert.

Die Gebäudeerhaltungskosten betragen im Durchschnitt 27,97 € pro Quadratmeter Wohnfläche und liegen damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Ein Großteil dieser Investitionen diente wiederum der energetischen Modernisierung. Ziel ist es, dadurch einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Reduzierung des Heizenergiebedarfs und damit der Betriebskosten der Mieter zu leisten.

Grundlage für die Investitionsentscheidung ist die Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes der Familien-

heim Freiburg. Die energetische Verbesserung der Wohnungsbestände bleibt weiterhin besonderes Ziel der Genossenschaft. Mit der Verschärfung der Energieeinsparverordnung in 2009 sind gestiegene Investitionskosten verbunden, was in der Folge auch zu höheren Mieten führt. Bei dem Neubau der Mietwohnungen und der energetischen Modernisierung der Wohnanlagen werden die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der zu erreichenden Energiestandards in der Regel übertroffen. Die Familienheim Freiburg als bestandsorientiertes Wohnungsunternehmen hat eine besondere Verantwortung für den Erhalt, die Modernisierung und auch die Erweiterung ihrer Bestände durch die Errichtung von neuen Mietwohnungen. Diesen Weg wird die Familienheim Freiburg im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens und der Verantwortung gegenüber kommenden Generationen weiterhin konsequent fortsetzen.

Im Berichtsjahr 2010 wurde die Wohnanlage Auwaldhof 7 vollständig modernisiert. Das Investitionsvolumen belief sich auf insgesamt 2,7 Mio. €. Bei den einzelnen Maßnahmen handelte es sich insbesondere um die energetische Verbesserung des Gebäudes (Wärmedämmung von Fassade und Dach, Einbau neuer Fenster), die Modernisierung der Bäder und der Heizung.

Die Familienheim Freiburg hat mit der Sanierung der Wohnanlage Auwaldhof 7 nunmehr den gesamten Wohnungsbestand in Landwasser modernisiert und energetisch auf den neuesten Stand gebracht. In den letzten 5 Jahren wurden rund 20 Mio. € in die Modernisierung von neun Gebäuden mit 256 Wohnungen investiert. Das Ergebnis führt zu einer Erhöhung der Wohnqualität, reduzierten CO₂-Emissionen und vor allem dem hocheffizienten Einsatz von Energie.

Mit Beginn der Sanierungsarbeiten im Jahr 1995 ist der gesamte Wohnungsbestand der Genossenschaft in Landwasser mit rund 500 Wohneinheiten Ende des Berichtsjahres 2010 vollständig modernisiert. Die Wohngebäude unterschreiten bereits heute die Vorgaben der neuen Energieeinsparverordnung 2009. Im Rah-

men dieser Maßnahmen wurden durchschnittlich 950,00 €/m² Wohnfläche in den Bestand und den damit verbundenen Wohnwertverbesserungen im Stadtteil Landwasser investiert.

Ferner wurden folgende Investitionen durchgeführt:

	T€
Energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnanlagen	
• Albertstraße 8, 10	425
• Erwinstraße 104, 106	344
• Erwinstraße 42	276
• Im Waldhof 2, 4	194
• Rheinstraße 16	56
Balkonsanierung / Fassadenanstrich Wilmersdorfer Straße 7 – 17	227
Erneuerung der Heizzentrale Angelus-Silesius-Straße 4 – 16	104
Errichtung von Photovoltaikanlagen	
• Wilmersdorfer Straße 7 – 17	124
• Erwinstraße 104, 106	49
• Erwinstraße 42	32
Erneuerung der Fenster Quäkerstraße 6	20
Neugestaltung Außenanlage und Spielplatz Moosgrund 16 / Auwaldhof 5	54

Im Berichtsjahr 2010 modernisierte die Familienheim Freiburg weitere 56 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln mit insgesamt 1,4 Mio. €.

Im Juli 2010 wurde mit dem Neubau der Mietwohnanlage Buchenstraße 6a, 6b, 12 in Zähringen nach erfolgtem Abriss des Hochhauses Buchenstraße 12 begonnen. Errichtet werden 50 Wohnungen (1-, 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen) mit insgesamt ca. 3.150 m² Wohnfläche in drei fünfgeschossigen Wohngebäuden. Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt 5,1 Mio. €. Die Wohngebäude werden umweltfreundlich im Verbund mit den Bestandsgebäuden durch eine Holzpelletsanlage beheizt; barrierefreie Hauseingänge und Aufzüge sowie eine nahezu barrierefreie Etage gewährleisten hohen Wohnkomfort für alle Generationen. Der Bezug der Wohnungen ist für Ende 2011 vorgesehen.

Wohnen am Sternwald

Im Juli 2010 wurde mit dem Neubauprojekt „Wohnen am Sternwald“ in der Wiehre nach dem Abriss des Studentinnenwohnheims St. Luitgard begonnen. Auf den Grundstücken Quäkerstraße 4 und Grillparzerstraße 5 entstehen in zwei Bauabschnitten fünf Wohngebäude mit 54 attraktiven 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Mietwohnungen. Das Investitionsvolumen beläuft sich insgesamt auf 12 Mio. €.



„Wohnen am Sternwald“, Freiburg-Wiehre



Die Häuser gliedern sich gut in die Umgebungsbebauung ein. Mit diesem Neubauvorhaben entspricht die Familienheim Freiburg dem Förderauftrag und dem Wunsch der Mitglieder nach zeitgemäßen Wohnungen mit zukunftsweisenden Standards. Das Gebäudeensemble umschließt einen weitläufigen parkähnlichen Innenhof. Mit der Großzügigkeit der Wohnanlage durch den Verzicht auf eine maximale bauliche Ausnutzung wird eine hohe Wohnqualität erreicht.

Alle Wohnungen werden mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Holzpelletsanlage, auf den begrünten Dächern erzeugt eine Photovoltaikanlage regenerativen Strom. Die fünf Wohnhäuser gewährleisten somit einen CO₂-neutralen Betrieb in Bezug auf Heizung, Warmwasser, Lüftung und Allgemeinstrom. Mit der Wohnanlage wird ein Gebäudekonzept realisiert, das die geplante Energieeinsparverordnung 2012 bereits heute erfüllt und nahezu Passivhausstandard entspricht.

Der Bezug der 28 Wohnungen im 1. Bauabschnitt ist für Ende 2011 geplant. Der Beginn des 2. Bauabschnitts ist für Mitte 2011 mit insgesamt 26 Wohnungen vorgesehen. Die gesamte Baumaßnahme wird voraussichtlich Ende 2012 abgeschlossen werden.

Rennweg / Komturstraße

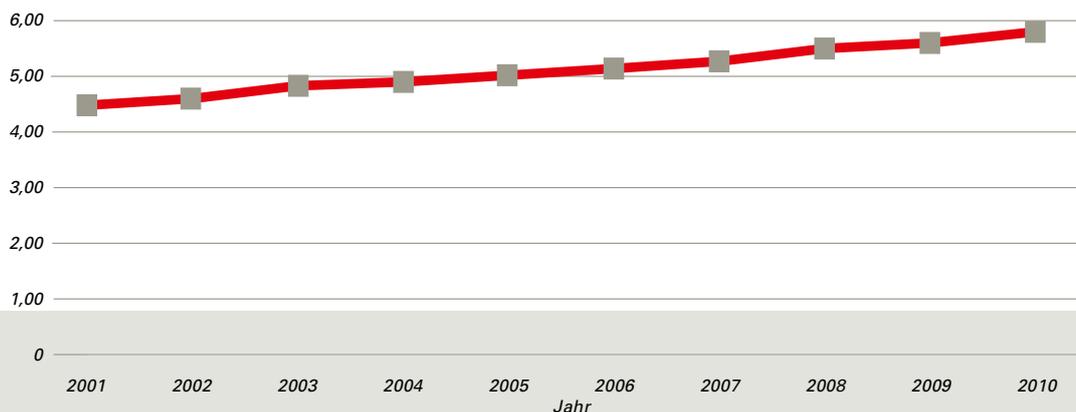
Die Planung für den Neubau der Wohnanlage Rennweg / Komturstraße im Stadtteil Brühl / Beurbarung wurde im Berichtsjahr 2010 weiter fortgeführt. Zwischenzeitlich liegen erste Vorentwürfe durch das beauftragte Architekturbüro vor; geplant ist ein zukunftsfähiges Wohngebäude mit einem aktuellen energetischen Standard und zeitgemäßen Grundrissen. Ferner ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Den Mietern wurden auch im Jahr 2010 in enger Kooperation Ersatzwohnungen angeboten, möglich ist auch der Bezug von Wohnungen in der neuen Wohnanlage Buchenstraße 6a, 6b und 12 in Zähringen, nach Fertigstellung Ende 2011. Der Baubeginn für die Neubaumaßnahme Rennweg / Komturstraße ist voraussichtlich Anfang 2013.

Mitgliederbetreuung

Im Rahmen der Mitgliederbetreuung wurden im Jahr 2010 weitere Informationsveranstaltungen zum Thema „Vorsorgevollmacht“ in Zusammenarbeit mit den kirchlichen Sozialstationen in Freiburg-Landwasser und in Betzenhausen-Bischofslinde durchgeführt.

Um die Wohnversorgung auch im Falle der Pflegebedürftigkeit zu gewährleisten, kooperiert die

Entwicklung der Sollmieten 2001 bis 2010
€/m²



Familienheim Freiburg seit Juli 2010 mit dem Marienhaus St. Johann e. V. in Freiburg. Das Marienhaus bietet im Stadtteil Wiehre Pflege und Betreuung in zwei Altenpflegeheimen sowie die Tagespflege an. Durch die Kooperation erfahren die Mitglieder der Familienheim Freiburg eine bevorzugte Aufnahme in die Einrichtungen des Marienhauses und damit Fürsorge in dieser Lebensphase.

Die Familienheim Freiburg bewirtschaftet Ende 2010 insgesamt 2.640 Wohnungen (Vorjahr 2.759 Wohnungen) mit einer Fläche von 184.896 m². Darüber hinaus werden 38 gewerbliche Einheiten mit einer Fläche von 6.765 m² verwaltet. Der Rückgang des Wohnungsbestandes wurde durch den Abbruch der Gebäude in der Buchenstraße sowie der Quäkerstraße verursacht. Derzeit entstehen hier 104 neue Wohnungen, so dass die Anzahl der Wohnungen wieder anwachsen wird.

Die Vermietungssituation war auch im Jahr 2010 von einer guten Wohnungsnachfrage geprägt. Die Entwicklung der Kündigung von Wohnungen lag mit 180 Einheiten über dem Vorjahresniveau (167). Die Fluktuationsrate beträgt 6,7 %. Vermietungsschwierigkeiten bestehen keine, vorhandene Wohnungsleerstände sind im Rahmen von Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen beabsichtigt.

Die Familienheim Freiburg verfügt aktuell über ein attraktives Wohnungsangebot in Freiburg und im Umland in nahezu allen Preissegmenten. Durch den Bau von neuen Mietwohnungen in Zähringen und in der Wiehre – mit einem differenzierten Mietniveau – wird das Wohnungsportfolio weiter verbessert.

Die Durchschnittsmiete der Familienheim Freiburg lag im Jahr 2010 bei 5,80 €/m² Wohnfläche und liegt damit unter der Durchschnittsmiete gemäß Mietspiegel der Stadt Freiburg mit 7,29 €/m²; dies dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der Mitgliederförderung auf der Basis einer wirtschaftlichen und fairen Mietpreisgestaltung.



*Mieterfest im Innenhof
Türkenlouisstraße,
Freiburg-Wiehre*

Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

Die Genossenschaft bietet als fachkundige Dienstleistung sowohl die kaufmännische als auch die technische Betreuung im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung an. Im Berichtsjahr wurden verwaltet:

- 5 Eigentümergemeinschaften, davon
 - 4 Gemeinschaften mit 71 Wohnungen und 41 Garagen,
 - 1 Gemeinschaft im Teileigentum mit 8 Garagen.

Außerdem befinden sich 56 Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Einheiten und 9 Garagen in treuhänderischer Verwaltung. Der Stand der Bankguthaben aus der Verwaltungstätigkeit beläuft sich auf rd. 552.000,00 €.

Entwicklung der Spareinrichtung

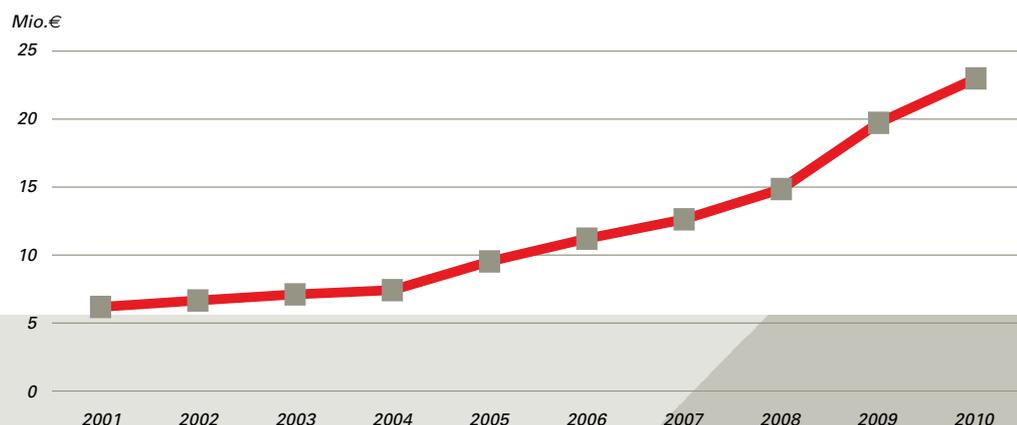
Die Spareinrichtung der Familienheim Freiburg war auch im Geschäftsjahr 2010 wieder sehr erfolgreich und legte beim Sparvolumen deutlich zu. Die Spareinlagen wuchsen im Berichtsjahr um 3,3 Mio. € auf 22,9 Mio. €; dies entspricht einer Steigerung von 16,7 %.

Seit der Gründung der Spareinrichtung im Jahr 1967 ist dies ein wichtiges Finanzierungsinstrument und ermöglicht mit zinsgünstigen Mitteln die Sanierung, Modernisierung und die Durchführung von Neubaumaßnahmen der Genossenschaft. Die Geldanlage in der Spareinrichtung der Familienheim Freiburg ist aufgrund umsichtiger Zins- und Unternehmenspolitik sicher und attraktiv für die Sparer und wird daher von den Mitgliedern geschätzt. Die Familienheim Freiburg verfolgt weiterhin eine vorsichtige Zinspolitik, Kontinuität und Sicherheit bleiben daher die wichtigsten Entscheidungsparameter.

Sicherung der Spareinlagen

Die Genossenschaft ist Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft. Neben einem jährlichen Zahlungsbetrag von 5.942,80 € wurde ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds von 73.441,56 € geleistet.

Entwicklung der Spareinlagen



Vermögenslage

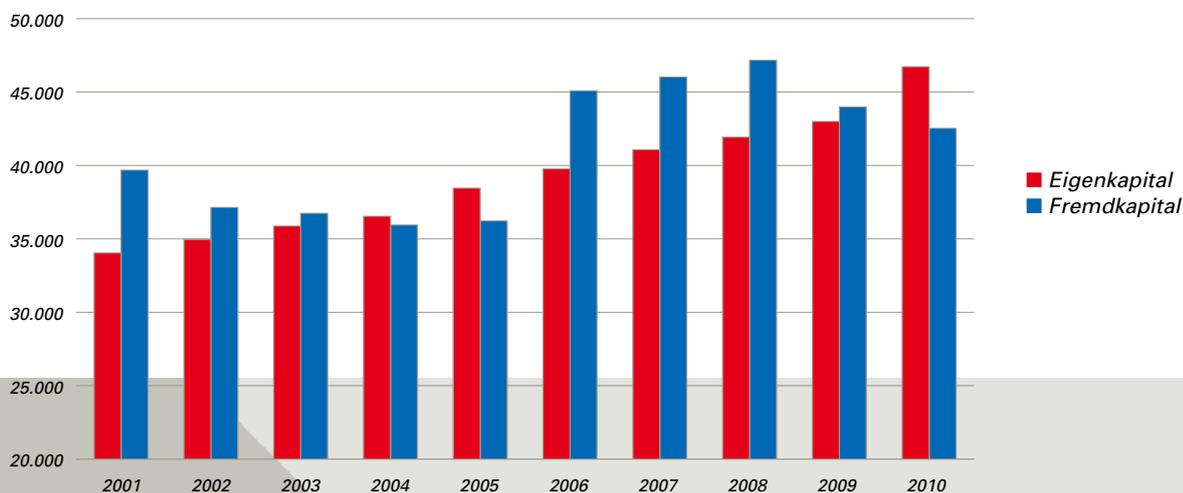
Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft sind geordnet. Die Vermögenslage stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderungen
	T€	v. H.	T€	v. H.	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	101.814	84,8	100.157	86,3	1.657
Umlaufvermögen	18.309	15,2	16.024	13,7	2.285
Gesamtvermögen	120.123	100,0	116.181	100,0	3.942
Verbindlichkeiten					
Rückstellungen	3.666	3,1	4.993	4,3	-1.327
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	42.530	35,4	43.985	37,8	-1.455
Spareinlagen	22.997	19,1	19.728	17,0	3.269
Sonstige Verbindlichkeiten	4.206	3,5	4.478	3,9	-272
	73.399	61,1	73.184	63,0	215
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	46.724	38,9	42.997	37,0	3.727
Rücklagen	5.202	11,1	4.567	10,6	635
Bilanzgewinn	41.339	88,5	38.260	89,0	3.079
	183	0,4	170	0,4	13
	46.724	100,0	42.997	100,0	3.727

Das Gesamtvermögen hat sich insgesamt um 3.942 T€ erhöht. Davon nahm das Anlagevermögen um 1.657 T€ zu, bedingt durch Investitionen in den Wohnungsbestand und die Geschäftsausstattung von 4.605 T€ und nach Abschreibungen von 2.948 T€. Das Umlaufvermögen veränderte sich im Wesentlichen durch eine Zunahme der flüssigen Mittel und Bausparguthaben (2.268 T€).

Das Eigenkapital hat sich durch das in 2010 erzielte Jahresergebnis von 3.259 T€ auf 46,7 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote von 38,9 % (Vorjahr: 37,0 %) ist trotz der Investitionen in Neubau- und Sanierungsmaßnahmen leicht gestiegen.

Übersicht Eigenkapital/Fremdkapital in T€



Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2010 T€	31.12.2009 T€	Veränderungen T€
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit			
Miethausbewirtschaftung			
Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	17.767	18.265	-498
Aufwendungen	11.939	15.072	3.133
Deckungsbeitrag	5.828	3.193	2.635
Betreuungstätigkeit			
Umsatzerlöse	26	27	-1
Deckungsbeiträge	5.854	3.220	2.634
Personal- und Sachaufwand	2.110	1.843	267
Betriebsergebnis	3.744	1.377	2.367
Kapitalwirtschaft			
Erträge	163	226	-63
Aufwendungen	540	533	7
	-377	-307	-70
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	3.367	1.070	2.297
Sonstiges Ergebnis			
Erträge	28	26	2
Aufwendungen	55	37	-18
	-27	-11	-16
Jahresergebnis	3.340	1.059	2.281
Steuern	81	75	-6
Jahresüberschuss	3.259	984	2.275

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 3.259 T€ ab. Die Ertragslage wurde wieder von den Instandhaltungsaufwendungen, die der Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes dienen, wesentlich beeinflusst. Die Veränderungen bei den Umsatzerlösen und Erträgen aus der Hausbewirtschaftung resultieren im Wesentlichen aus der Verwendung von Instandhaltungsrückstellungen (-589 T€), den Abweichungen der Bestandsveränderungen (-73 T€)

sowie der positiven Entwicklung der Mieten im Geschäftsjahr (192 T€) aufgrund der Weitergabe von Mieterhöhungen bei Objekt- und Wohnungsmodernisierungen sowie aus Anpassungen an den örtlichen Mietpiegel.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

Liquiditäts- und Finanzlage

Auf der Grundlage der Bilanz zum 31.12.2010 und unter Berücksichtigung der erkennbar kurzfristigen Einflüsse auf die Zahlungsbereitschaft ergibt sich nachstehend errechneter Liquiditätsstatus:

Liquiditätsstatus zum 31. Dezember 2010	T€	T€
Kurzfristig realisierbare Vermögenswerte		
Forderungen	351	
Unfertige Leistungen und Heizölvorräte	3.015	
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	13.120	
Bausparguthaben	1.633	18.119
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten		
Geschäftsguthaben der Ende 2010 ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Anteilen	163	
Rückstellungen	167	
Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	3.110	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	298	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	615	
Dividendenausschüttung und Sonstiges	342	
10 v. H. der Spareinlagen	2.300	6.995
Liquiditätsüberschuss		11.124

Neben dem Liquiditätsüberschuss zum 31.12.2010 und dem geldrechnungsmäßigen Überschuss aus der Hausbewirtschaftung für das Jahr 2011 stehen

der Genossenschaft ausreichende Finanzierungsmittel für die im Jahr 2011 begonnenen bzw. geplanten Maßnahmen zur Verfügung.

Betriebliche Kennzahlen

	2010	2009	2008
Eigenkapitalquote	38,9 %	37,0 %	37,2 %
Gesamtkapitalrentabilität	4,7 %	2,7 %	2,6 %
Eigenkapitalrentabilität	7,0 %	2,3 %	2,1 %
Anlagenintensität	84,8 %	86,2 %	86,7 %
Fluktuationsrate	6,7 %	6,0 %	7,7 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Euro/qm)	27,97	44,63	46,33
Cashflow	6.573	3.766	3.819

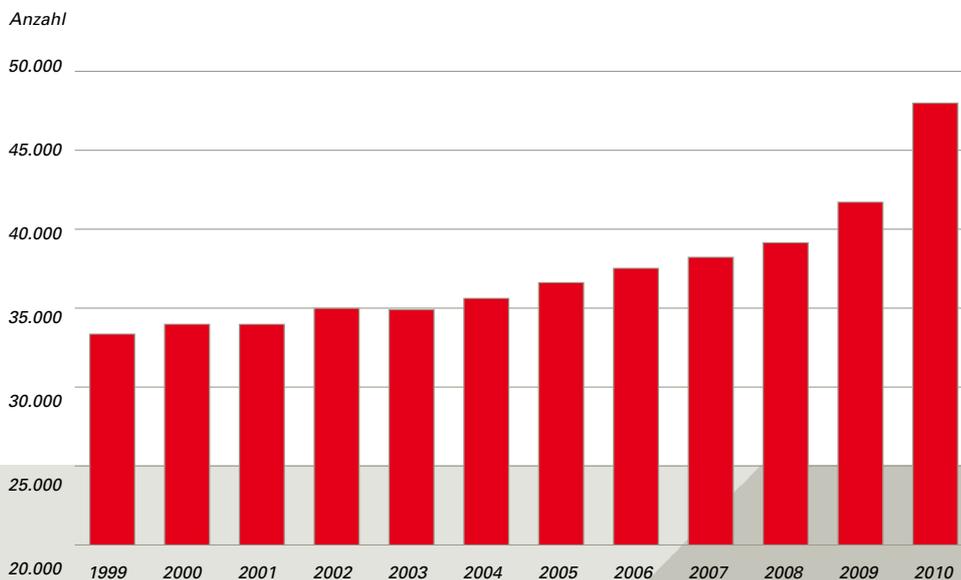
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2011 und 2012 beurteilen wir aufgrund unserer lokalen Marktstellung und der unverändert hohen Nachfrage nach Mietwohnungen positiv. Aufgabe der Genossenschaft ist es, für die Mitglieder den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen; diesem kommen wir durch die Errichtung neuer attraktiver Wohnungen und der konsequenten Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes vollumfänglich nach. Die Grundlage der Geschäftspolitik der Genossenschaft ist

auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Ziel ist es, den Mitgliedern und Mietern langfristig eine angemessene und zeitgemäße Wohnraumversorgung und eine dienstleistungsorientierte Betreuung anzubieten. Zu berücksichtigen sind bei allen unternehmerischen Entscheidungen auch die Auswirkungen der demografischen Entwicklung sowie die gesetzlichen Vorgaben im Bereich der Energieeinsparung.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sich weiterhin positiv entwickelt; die Realisierung der geplanten Maßnahmen (Neubau von Mietwoh-

Entwicklung der Geschäftsanteile



nungen, Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes) ist aufgrund der guten wirtschaftlichen Verhältnisse der Familienheim Freiburg auch zukünftig gesichert. Die für die Modernisierung und Neubautätigkeit benötigten Finanzierungsmittel können durch den Cash-flow und die Aufnahme von zinsgünstigen Finanzierungsmitteln wie auch durch den Zuwachs bei den Spareinlagen aufgebracht werden.

Die Miethausbewirtschaftung erzielte im Geschäftsjahr 2010 einen wesentlichen Deckungsbeitrag. Wesentliche Risiken, die die Entwicklung der Familienheim Freiburg beeinträchtigen oder den Bestand gefährden, sind nach unserer Einschätzung nicht erkennbar. Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, das die Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erfüllt.

Auftretende Risiken werden rechtzeitig durch das installierte Risikomanagementsystem aufgezeigt und gegebenenfalls notwendige Maßnahmen unverzüglich

eingeleitet. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht. Derivate Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Steuerung und Überwachung des Finanzierungsbereichs einschließlich einer entsprechenden Zinsentwicklung bei der Spareinrichtung gewährleisten auch zukünftig eine stabile und positive Entwicklung der Genossenschaft.

Risiken aus dem Bauträgergeschäft liegen nicht vor, da wir zurzeit nicht in diesem Bereich tätig sind.

Die lokale Marktsituation ist in Freiburg weiterhin von einem Nachfrageüberhang und stabilen Mieten geprägt. Der demografischen Entwicklung wird durch die Geschäftspolitik der Familienheim Freiburg Rechnung getragen, so dass der Vorstand keine besonderen Ertragsrisiken erwartet.



*Modernisierte
Gebäude in
Freiburg-Landwasser,
Auwaldhof 5 + 7*

Prognosebericht

Die Familienheim Freiburg wird auch in den Jahren 2011 und 2012 ihre in den vergangenen Jahren erfolgreiche Unternehmenspolitik fortführen und sieht die Geschäfts- und Ertragsentwicklung aufgrund ihrer lokalen Marktstellung und der hohen Nachfrage nach Wohnungen weiterhin positiv. Die Sicherung der dauerhaften Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen zu angemessenen Mietpreisen wird auch weiterhin vorrangiges Ziel der Genossenschaft sein. Das Geschäftsjahr 2011 wird erneut durch die Errichtung von neuen Mietwohnungen geprägt sein. Der Genossenschaft stehen die erforderlichen Finanzmittel in entsprechendem Umfang zur Verfügung. Wir erwarten auch in 2011 und 2012 eine gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Risiken, die bestandsgefährdend sein könnten, sind nicht erkennbar. Nach den Planungen für die Jahre 2011 und 2012 beläuft sich das Investitionsvolumen auf 16,7 Mio. € bzw. 10,6 Mio. €.

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

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Personelles

Die Familienheim Freiburg hatte im Geschäftsjahr 2010 insgesamt 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Am 01.01.2010 konnte Frau Carmen Reichenbach auf eine 30-jährige Betriebszugehörigkeit zurückblicken. Für ihr Engagement und die Treue zur Familienheim Freiburg danken wir ihr ganz herzlich.

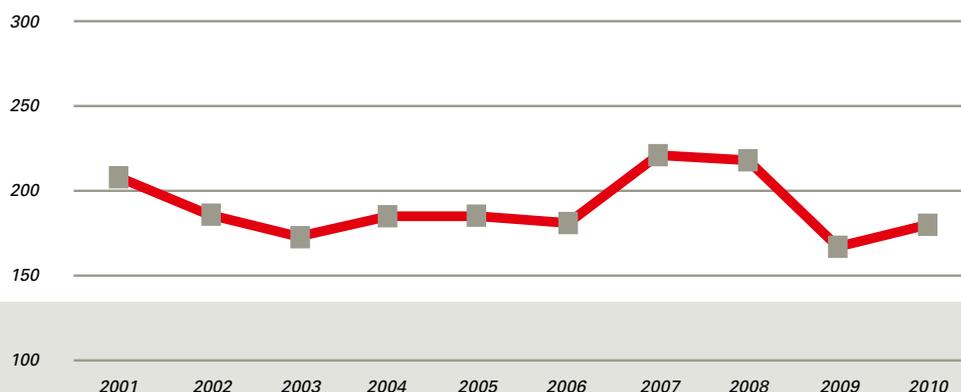
Seit Januar 2010 ist Frau Kerstin Weber als Assistentin der Geschäftsleitung bei der Familienheim Freiburg tätig.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre Leistungen, die uns den wirtschaftlichen Erfolg der Familienheim Freiburg ermöglicht haben.

Dank

Wir danken den Mitgliedern des Aufsichtsrats und allen Vertretern für ihr ehrenamtliches Engagement in der Genossenschaft, für das Verständnis und Vertrauen, das sie uns entgegengebracht haben.

Mieterwechsel in den Jahren 2001 – 2010



**Bilanz,
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang zum Jahresabschluss 2010**



Bilanz

der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2010

Aktivseite	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.507,00	3.822,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.141.549,43		98.544.115,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	558.432,60		587.797,60
Grundstücke ohne Bauten	460.176,70		460.176,70
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
Technische Anlagen	430.242,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.821,22		81.790,41
Anlagen im Bau	1.818.587,53		0,00
Bauvorbereitungskosten	248.510,18		470.058,71
		101.803.920,61	100.152.539,80
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	6.600,00		560,00
		6.601,00	561,00
B. Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	110.818,87		110.818,87
Unfertige Leistungen	2.732.719,44		2.761.039,31
Andere Vorräte	282.728,00		292.437,00
		3.126.266,31	3.164.295,18
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	64.799,89		66.087,65
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.169,70		5.117,74
Sonstige Vermögensgegenstände	282.119,44		250.701,19
		351.089,03	321.906,58
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Postbank, Guthaben bei Kreditinstituten	13.120.455,61		11.265.994,09
Bausparguthaben	1.632.804,15		1.218.537,80
		14.753.259,76	12.484.531,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		79.175,00	52.962,00
Bilanzsumme		120.122.818,71	116.180.618,45

Passivseite

	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	141.540,00		172.200,00
der verbleibenden Mitglieder	5.038.845,00		4.379.550,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	21.210,00		14.910,00
		5.201.595,00	4.566.660,00
		39.533,04	39.533,04
Kapitalrücklage			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	4.340.000,00		4.010.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 330.000,00)			(100.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	25.490.000,00		23.560.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 1.930.000,00)			(510.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	11.470.000,00		10.650.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 820.000,00)			(210.000,00)
		41.300.000,00	38.220.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	4.512,63		6.073,53
Jahresüberschuss	3.258.788,17		983.525,19
Einstellung in Ergebnisrücklagen	3.080.000,00		820.000,00
		183.300,80	169.598,72
Eigenkapital insgesamt		46.724.428,84	42.995.791,76
B. Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.455.103,00		3.081.651,00
Rückstellungen für Steuern	43.500,00		26.000,00
Sonstige Rückstellungen	167.454,00		1.885.832,00
		3.666.057,00	4.993.483,00
C. Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.340.160,74		41.727.105,53
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.190.167,48		2.258.033,38
Spareinlagen	22.996.645,45		19.728.443,94
Erhaltene Anzahlungen	3.110.379,03		2.987.047,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung	298.031,15		305.131,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	614.744,35		952.561,37
Sonstige Verbindlichkeiten	165.636,10		214.681,72
davon aus Steuern (€ 76.597,83)			(144.881,93)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 3.315,56)			(3.672,50)
		69.715.764,30	68.173.004,58
D. Rechnungsabgrenzungsposten		16.568,57	18.339,11
Bilanzsumme		120.122.818,71	116.180.618,45



Gewinn- und Verlustrechnung

der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2010

	€	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.022.899,69		16.842.813,81
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	26.441,00		27.486,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	69.234,43		69.210,98
		17.118.575,12	16.939.510,79
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 28.319,87	44.962,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		37.691,06	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		693.052,07	1.332.857,19
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.153.122,09		9.745.692,18
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
		6.153.122,09	9.745.692,18
Rohergebnis		+ 11.667.876,29	8.571.637,80
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	974.517,81		984.351,86
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 97.218,21)	282.024,26		482.860,87 (309.377,09)
		1.256.542,07	1.467.212,73
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.948.801,83	2.821.711,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.005.457,82	652.964,26
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	31,00		31,00
Sonstige Zinserträge	163.231,96		226.619,36
		163.262,96	226.650,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.340.480,89	2.158.851,67
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+ 4.279.856,64	1.697.548,14
Außerordentliche Erträge	0,00		0,00
Außerordentliche Aufwendungen	283.626,00		0,00
Außerordentliches Ergebnis		- 283.626,00	0,00
Steuern vom Einkommen	80.514,24		75.183,29
Sonstige Steuern	656.928,23	737.442,47	638.839,66
Jahresüberschuss		3.258.788,17	983.525,19
Gewinnvortrag		4.512,63	6.073,53
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		3.080.000,00	820.000,00
Bilanzgewinn		183.300,80	169.598,72

Anhang zum Jahresabschluss 2010

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.

Aufgrund der erstmaligen Anwendung der durch das BilMoG geänderten Vorschriften auf den Jahresabschluss wurden die Form der Darstellung bzw. die bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geändert. Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist bei einzelnen Posten des Jahresabschlusses deshalb nicht gegeben. Eine Erläuterungspflicht der Abweichungen im Anhang besteht gem. Art 67 Abs. 8 EGHGB nicht. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des HGB n. F. angepasst.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Jahresabschluss sind sämtliche Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten, Aufwendungen und Erträge enthalten, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet worden.

Die Wertansätze der Eröffnungsbilanz des Geschäftsjahres stimmen mit denen der Schlussbilanz des vorangegangenen Geschäftsjahres überein. Bei der

Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln bewertet.

Es ist vorsichtig bewertet worden, namentlich sind alle vorhersehbaren Risiken und Verluste, die bis zum Abschlussstichtag entstanden sind, berücksichtigt worden, selbst wenn diese erst zwischen Abschlussstichtag und der Aufstellung des Jahresabschlusses bekannt geworden sind.

Gewinne sind nur berücksichtigt worden, wenn sie bis zum Abschlussstichtag realisiert wurden. Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unmittelbar vom Zeitpunkt der Zahlung berücksichtigt worden.

Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen weist nur Gegenstände aus, die dazu bestimmt sind, dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen. Bei den erworbenen immateriellen Vermögensgegenständen handelt es sich um EDV-Programme, die zu den Anschaffungskosten bewertet wurden. Die Abschreibung erfolgt linear mit 20 % bzw. 33 %.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und wird, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Grundlage der planmäßigen Abschreibung war die voraussichtliche Nutzungsdauer des jeweiligen Vermögensgegenstandes.

Außerdem erfolgten Sonderabschreibungen in Höhe von 329.655,00 € bei den Objekten Rennweg/ Komturstraße, Friedhofstraße und Grillparzerstraße 5, deren Abriss vorgesehen ist.

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

Die Abschreibungen beim beweglichen Anlagevermögen wurden linear vorgenommen und erfolgten planmäßig zwischen 7 v. H. und 33 v. H. der Anschaffungskosten. Die geringwertigen Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Bauvorbereitungskosten sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Bei den Finanzanlagen werden die Anteilsrechte zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten zum Nennwert angesetzt.

Bei den Geldbeschaffungskosten handelt es sich ausschließlich um Auszahlungsabschläge für aufgenommene Darlehen. Diese werden auf die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die unbebauten Grundstücke wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten und enthalten neben den Fremdkosten auch Leistungen des Regiebetriebes.

Andere Vorräte enthalten die Bestände an Heizöl, die zu den Anschaffungskosten bewertet sind.

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

Rückstellungen

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Diskontierungszinssatz der Deutschen Bundesbank gemäß Abzinsungsverordnung abgezinst. Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die Steuerrückstellungen enthalten die noch nicht veranlagten Steuern des Geschäftsjahres.

Pensionsrückstellungen

Die Genossenschaft hat zum 01.01.2010 ein versicherungsmathematisches Gutachten unter Berücksichtigung der nach BilMoG geltenden Bewertungsvorschriften für Pensionsrückstellungen nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren erstellen lassen. Dabei wurde ein Zinssatz von 5,25 %, eine erwartete Gehaltssteigerung von 2,5 % sowie die künftige Anpassung der Renten mit 2 % zugrunde gelegt. Zudem wurden die Sterbetafeln nach Heubeck aus dem Jahr 2005 verwendet. Zum 01.01.2010 ergibt sich aus der Neubewertung der Pensionsrückstellung eine Unterdotierung in Höhe von 283.626,00 €.

Dieser Betrag wurde gem. Art. 67 Abs. 1 S.1 EGHGB zum Bilanzstichtag in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen gemäß versicherungsmathematischem Gutachten der Firma Gassner und Partner zum 31.12.2010 weist eine planmäßige Zuführung zu den Pensionsrückstellungen für das Geschäftsjahr 2010 in Höhe von 249.025,04 € aus und basiert auf folgenden Parametern:

Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2010: 5,15 %

Gehaltstrend: 2,50 %

Künftige Anpassung der laufenden Renten: 2,00 %

Fluktuationswahrscheinlichkeit: 0,0 %

Bewertungsmethode: Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode)

Biometrische Parameter: Richttafeln 2005G nach Heubeck

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

Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel (Seite 32) dargestellt. Hieraus ergeben sich auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres (§ 268 II HGB).

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	Insgesamt €	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €	Vorjahr €
aus Vermietung	64.799,89	3.227,14	(7.296,46)
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.169,70	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	282.119,44	0,00	(0,00)
insgesamt	351.089,03	3.227,14	(7.296,46)

Von dem Ansatzwahlrecht für aktive latente Steuern nach § 274 Abs. 1 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt auf:

Die sonstigen Rückstellungen betragen 167.454,00 €.

Davon entfallen auf:

Urlaubsansprüche	23.354,00 €
Berufsgenossenschaft	7.500,00 €
Steuerberatung	15.000,00 €
Abschluss- u. Prüfungskosten	59.500,00 €
Erstellung Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	17.100,00 €
Vertreterversammlung und Veröffentlichungen	15.000,00 €
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	30.000,00 €

	€	v. H.
mit dreimonatiger Kündigungsfrist	3.765.420,55	16,37
mit einjähriger Kündigungsfrist	2.979.943,32	12,96
mit zweijähriger Kündigungsfrist	5.803.021,77	25,23
mit dreijähriger Kündigungsfrist	1.229.450,34	5,35
mit vierjähriger Kündigungsfrist	4.097.365,66	17,82
mit sechsjähriger Kündigungsfrist	5.121.443,81	22,27
	22.996.645,45	100,00

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen) sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 33).



Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind Zins- und Aufwendungszuschüsse in Höhe von 126,3 T€ für Wohnungen mit Belegungsbindungen enthalten.

In den sonstigen Erträgen wurden der Teilschuldenerlass für Darlehen der KfW-Förderbank in Höhe von 76,1 T€ sowie Erträge aus nicht verbrauchten Instandhaltungsrückstellungen in Höhe von 514,4 T€ ausgewiesen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen insbesondere Betriebskosten (3.043,6 T€), Instandhaltungskosten (2.656,6 T€) und Erbbauzinsen (363,8 T€).

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ beinhalten im Wesentlichen die sächlichen Verwaltungskosten (472,3 T€) sowie Abrisskosten (454,1 T€) für die Häuser Buchenstraße 12 und Quäkerstraße 4.

D. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Finanzielle Verpflichtungen, die aus der Bilanz nicht ersichtlich sind:

Für die derzeit im Bau befindlichen und geplanten Neubau- und Sanierungsmaßnahmen sind noch 18.874 T€ an Kosten zu erwarten und 9.613 T€ Darlehen ausuzahlen.

Garantieverpflichtung gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsbaugenossenschaften des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. in Höhe von 73.441,56 €.

Im Geschäftsjahr 2010 sind durchschnittlich 26 Arbeitnehmer beschäftigt worden:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
davon:		
kaufmännische Mitarbeiter	11	2
technische Mitarbeiter	3	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Haus- meister, Aushilfskräfte usw.	3	7
	17	9

Mitgliederbewegungen	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Bestand zu Beginn des Geschäftsjahres	5.329	41.710	4.379.550,00
Zugänge	467	8.139	854.595,00
	5.796	49.849	5.234.145,00
Abgänge	223	1.860	195.300,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	5.573	47.989	5.038.845,00

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 659.295,00 €

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Werner Eickhoff, Vorstandsvorsitzender (hauptamtlich)

Anja Dziolloß, stv. Vorstandsvorsitzende (hauptamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Manfred Tritschler, Vorsitzender
(Sparkassendirektor i. R.)

Klaus Textor
(Bankkaufmann)

Horst Kary, stellv. Vorsitzender und stellv. Schriftführer
(Sparkassendirektor)

Dr. Ann Baumgartner
(Hautärztin)

Manfred Völklin, Schriftführer
(Kreisamtsrat a. D.)

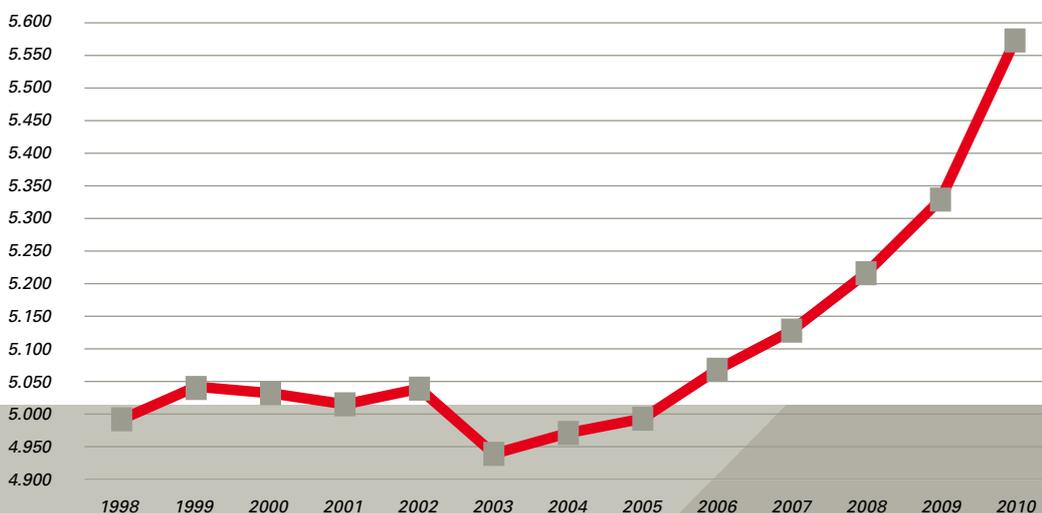
Dr. Anita Stilz
(Steuerberaterin)

Rolf Federer
(Stadtverwaltungsdirektor a.D.)

Frank Pfaff
(Sachverständiger)

Entwicklung des Mitgliederbestandes

Anzahl



Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2010

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten €	Zugänge im Geschäfts- jahr €	Abgänge im Geschäfts- jahr €	Umbuchung + ./. €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände							
EDV-Software	122.932,10	0,00	0,00	0,00	120.425,10	2.507,00	1.315,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	150.799.626,76	2.703.582,71	1.496.433,00	- 666.215,37	53.199.011,67	98.141.549,43	2.834.866,71
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.083.374,51	0,00	0,00	0,00	524.941,91	558.432,60	29.365,00
Grundstücke ohne Bauten	460.176,70	0,00	0,00	0,00	0,00	460.176,70	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95	0,00	0,00	0,00	0,00	8.600,95	0,00
Technische Anlagen	0,00	205.411,16	0,00	666.215,37	441.384,53	430.242,00	46.451,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	360.886,49	92.834,77	43.366,49	0,00	272.533,55	137.821,22	36.803,96
Anlagen im Bau	0,00	1.482.765,38	0,00	335.822,15	0,00	1.818.587,53	0,00
Bauvorbereitungskosten	470.058,71	114.273,62	0,00	- 335.822,15	0,00	248.510,18	0,00
	153.182.724,12	4.598.867,64	1.539.799,49	+ 1.002.037,52	54.437.871,66	101.803.920,61	2.947.486,83
				- 1.002.037,52			
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Andere Finanzanlagen	560,00	6.040,00	0,00	0,00	0,00	6.600,00	0,00
	561,00	6.040,00	0,00	0,00	0,00	6.601,00	0,00
	153.306.217,22	4.604.907,64	1.539.799,49	+ 1.002.037,52	54.558.296,76	101.813.028,61	2.948.801,83
				- 1.002.037,52			

Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2010

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	40.340.160,74	1.956.746,62 (2.000.118,90)	8.076.074,46	30.307.339,66	40.340.160,74	Grundpfand- rechte
gegenüber anderen Kreditgebern	2.190.167,48	61.982,41 (60.989,62)	279.341,05	1.848.844,02	1.891.241,97	Grundpfand- rechte
erhaltene Anzahlungen	3.110.379,03	3.110.379,03 (2.987.047,32)	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	298.031,15	298.031,15 (305.131,32)	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	614.744,35	614.744,35 (952.561,37)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige	165.636,10	165.636,10 (214.681,72)	0,00	0,00	0,00	
insgesamt	46.719.118,85	6.207.519,66 (6.520.530,25)	8.355.415,51	32.156.183,68	42.231.402,71	

In () Vorjahreszahlen

E. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von € 183.300,80 wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung	
4,00 v. H. Dividende	€ 176.110,40
Gewinnvortrag	€ 7.190,40
Bilanzgewinn	€ 183.300,80

Freiburg, 28. März 2011

Der Vorstand:

Werner Eickhoff Anja Dziolloß

Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2010 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 einer Aufsichtsratssitzung und sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sind die erforderlichen Beschlüsse gefasst worden.

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. im März/April 2011 durchgeführt worden. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Wir danken dem Vorstand für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und sprechen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die gute und erfolgreiche Arbeit aus.

Freiburg, 23. Mai 2011

Der Aufsichtsrat
Manfred Tritschler
Vorsitzender

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 für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010 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 berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirk-

samkeit 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, 8. April 2011

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

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

gez. Mees
Wirtschaftsprüfer



Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in
der Erzdiözese Freiburg



Platz zum Leben, Spielräume
für die gesamte Familie.

Wir bauen familiengerecht,
innovativ und energiesparend.

Ob Miete oder Eigentum –
wir sind Ihr
zuverlässiger Partner.