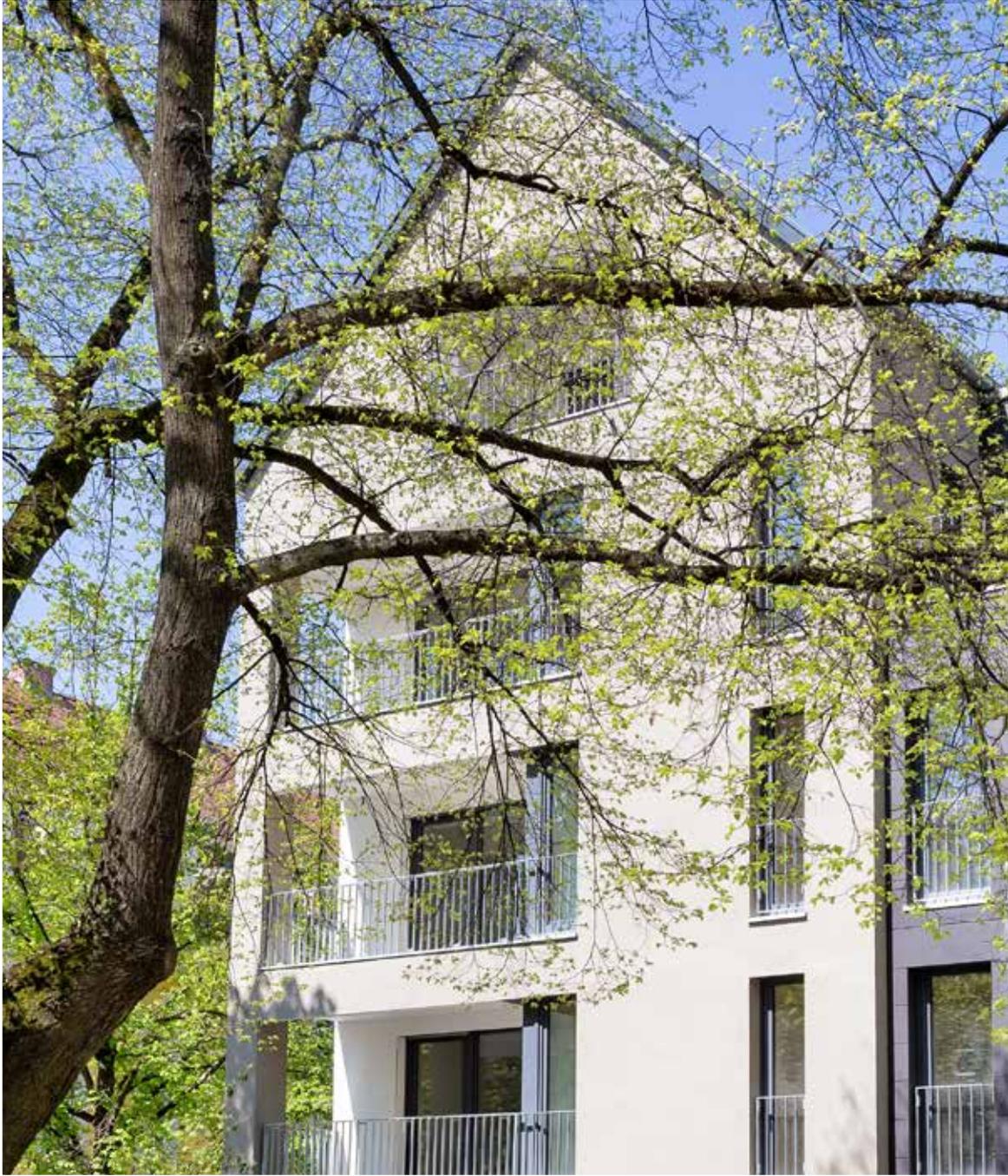


# Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG



Geschäftsbericht 2014

# Informationen auf einen Blick

<b>Gründung</b>	23. Januar 1930
<b>Eintragung im Genossenschaftsregister von Freiburg</b>	12. Februar 1930
<b>Register-Nr.</b>	4
<b>Mitgliedschaften</b>	<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>
<b>Geschäftsanteil</b>	105,- €

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Mitgliederstand</b>	7.034	6.559	6.183
<b>Gezeichnete Geschäftsanteile</b>	78.765	68.416	58.648
<b>Bilanzsumme</b>	146.086 T€	141.754 T€	136.542 T€
<b>Anlagevermögen (Sachanlagen)</b>	129.648 T€	118.053 T€	114.649 T€
<b>Geschäftsguthaben</b>	8.427 T€	7.362 T€	6.402 T€
<b>Rücklagen</b>	47.690 T€	47.205 T€	44.780 T€
<b>Rückstellungen</b>	4.951 T€	5.282 T€	5.124 T€
<b>Spareinlagen</b>	34.691 T€	30.843 T€	28.742 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	781 T€	2.673 T€	2.394 T€
<b>Bilanzgewinn</b>	301 T€	253 T€	236 T€
<b>Gesamtbauleistungen/Wohnungen</b>	4.829	4.829	4.803



# 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](mailto:info@familienheim-freiburg.de)

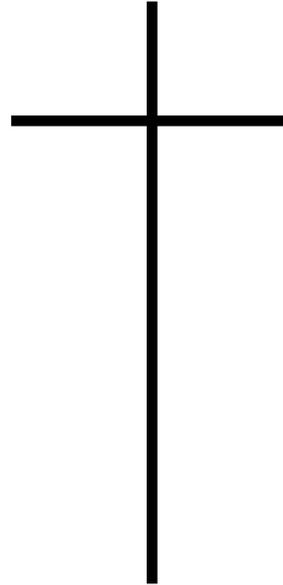
[www.familienheim-freiburg.de](http://www.familienheim-freiburg.de)

*Wir trauern um*

**70 Mitglieder**

unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr  
verstorben sind.

Wir gedenken ihrer und  
aller Verstorbenen 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 2014	
Grundlagen der Genossenschaft	
Geschäftsmodell der Genossenschaft	18
Ziele und Strategien	18
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	18
Geschäftsverlauf	19
Lage	
Ertragslage	20
Vermögens- und Finanzlage	
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 2014	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang zum Jahresabschluss 2014	31
Bestätigungsvermerk	37

# Rechtliche Grundlagen

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen in den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat in 53 Sitzungen laufend den Geschäftsbetrieb und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

In zwei Aufsichtsratssitzungen und sieben 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 55. Vertreterversammlung am 30.06.2014 wurde auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand das Jahresergebnis 2013 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinns 2013 von 253.826,39 Euro wurde wie folgt beschlossen:

- a) 4,0 v. H. Dividende aus Geschäftsguthaben  
per 01.01.2013 249.415,09 €
  
- b) der Restbetrag von 4.411,30 €  
wird als Gewinnvortrag auf das Jahr 2014 übertragen.

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

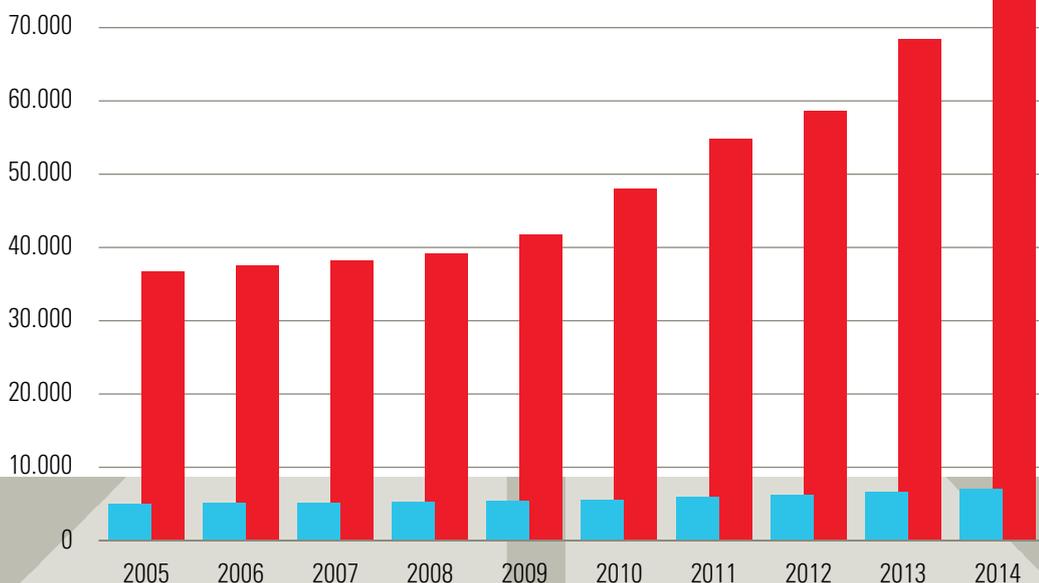
In der Vertreterversammlung am 30.06.2014 wurden Frau Dr. Ann Baumgartner und Herr Friedhelm Voigt, deren 3-jährige Amtszeit abgelaufen war, einstimmig als Aufsichtsrat wiedergewählt.

Herr Linus Becherer wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Nach 30-jährigem Engagement für die Familienheim Freiburg schied mit Ablauf der Vertreterversammlung am 30.06.2014 Herr Manfred Völklin aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Völklin wurde im Rahmen der Vertreterversammlung für seine langjährige Tätigkeit mit der Ehrennadel in Gold des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ausgezeichnet und zum Ehrenmitglied des Aufsichtsrates ernannt. Herr Völklin hat sich in hervorragender Weise Verdienste um die Genossenschaft erworben und zu den positiven Entwicklungen der Familienheim Freiburg einen wesentlichen Beitrag geleistet.

Entwicklung der  
Anzahl der Mitglieder  
und Geschäftsanteile

■ Mitglieder  
■ Geschäftsanteile



# Verwaltungsorgane

<b>Vorstand</b>	Vorsitzender stellv. Vorsitzende	Werner Eickhoff, Geschäftsführer Anja Dziolloß, Geschäftsführerin
<b>Aufsichtsrat</b>	Vorsitzender stellv. Vorsitzende u. stellv. Schriftführerin Schriftführerin	Horst Kary, Sparkassendirektor i.R.  Dr. Anita Stilz, Steuerberaterin Dr. Ann Baumgartner, Hautärztin Manfred Völklin (bis 30.06.2014) Klaus Textor, Bankkaufmann i.R. Frank Pfaff, Sachverständiger Friedhelm Voigt, Geschäftsführer und Vorstand Marienhaus St. Johann e.V. Karin Müller, Stellv. Amt. Lt. d. Stadtkämmerei Freiburg Linus Becherer, Oberfinanzrat (ab 30.06.2014)
<b>Arbeitsausschüsse</b>	Bauausschuss	Friedhelm Voigt Horst Kary Dr. Ann Baumgartner Frank Pfaff Linus Becherer
	Prüfungsausschuss	Klaus Textor Horst Kary Dr. Anita Stilz Karin Müller
<b>Ehrenmitglieder</b>	des Vorstandes	Bernhard Mörmann, Ltd. Oberpostdir. i.R. Ernst Weng, Geschäftsführer i.R.
	des Aufsichtsrates	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.

# 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  
Kraus, Bernd, Friedrichring 31, 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

*Sanierungsobjekt  
Runzstraße 13–15,  
Freiburg*

## Ersatzvertreter

### Wahlbezirk 1 – Mitte

---

Ebner, Heinz-Noe, Karlstr. 5, Freiburg  
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



## 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

### 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

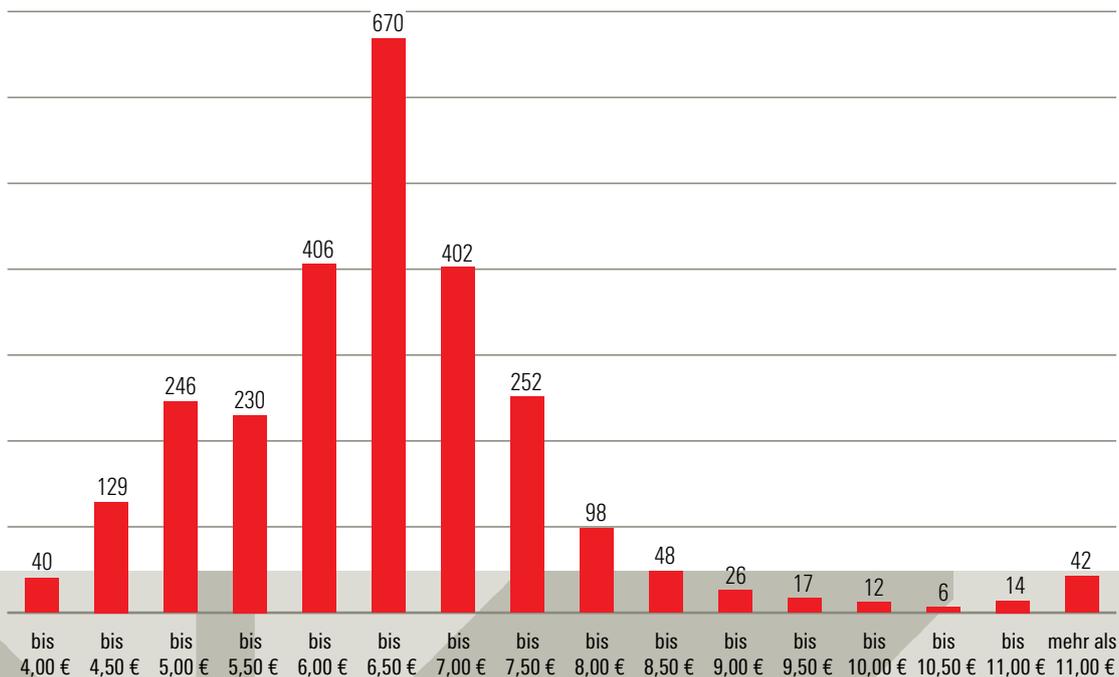
## Ersatzvertreter

### Wahlbezirk 3 – Nord

Reichenbach, Heinz, Buchenstraße 5, Freiburg  
Domnick, Alfred, Zähringer Str. 23, Freiburg  
Hassel, Bernd, Waldstr. 3a, Löffingen

### 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



Anzahl der  
Wohnungen nach  
Miete €/m<sup>2</sup> (2014)

## Vertreter

Peleikis, Heinz, Aschenbrennerstr. 14, Freiburg  
Künzle, Norbert, Aschenbrennerstr. 12, Freiburg

### 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  
Studzinski, 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

Im Geschäftsjahr 2014 hat sich die Familienheim Freiburg wieder in allen wohnungswirtschaftlichen Leistungsbe-  
reichen engagiert. Unverändert war die Geschäftspolitik  
davon bestimmt, den genossenschaftlichen Förderauftrag  
für die Mitglieder zu erfüllen. Im Mittelpunkt der bau-  
lichen Aktivitäten stand – neben der Sanierung und  
Modernisierung des Wohnungsbestandes – der Bau  
von neuen Mietwohnungen für die Mitglieder der  
Familienheim Freiburg. Zur Finanzierung des Investitions-  
programms hat erneut die positive Entwicklung der  
Spareinrichtung beigetragen.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen im Jahr  
2014 stellen sich wie folgt dar:

19,0 Mio. € Investitionen  
davon:  
6,2 Mio. € Neubau von Mietwohnungen  
12,8 Mio. € Instandhaltung und Modernisierung

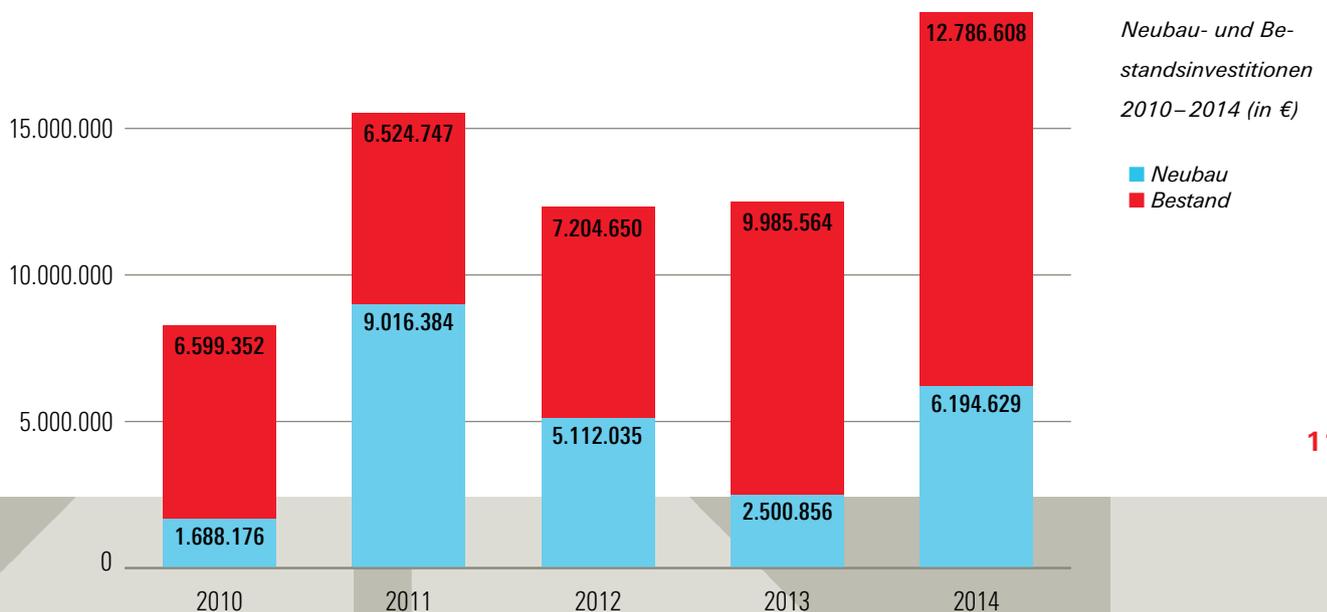
Das Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand  
und den Neubau der Jahre 2010 bis 2014 betrug insge-  
samt 67,6 Mio. €.

Die Gebäudeerhaltungsinvestitionen betragen im  
Berichtsjahr durchschnittlich 57,98 € pro Quadratmeter  
Wohnfläche und Jahr und liegen damit weiterhin auf  
einem überdurchschnittlich hohen Niveau.

Auch im Geschäftsjahr 2014 hat die Familienheim  
Freiburg ihre hohe Investitionstätigkeit in ihre Wohnungs-  
bestände fortgeführt, wodurch erneut das langjährige  
Engagement der Baugenossenschaft für die Werterhal-  
tung ihrer Gebäude zum Ausdruck kommt.

Folgende Investitionen wurden realisiert:

	T€
Neubau von Mietwohnungen	
• Neubau Wohnanlage Rennweg / Komturstraße	6.046
Energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnanlagen	
• Bissierstraße 2 – 12, 18 + 20	5.434
• Zähringer Straße 21 – 25	1.820



Erneuerung Heizzentralen / Nahwärmenetz / Übergabestationen	
• Wilmersdorfer Straße 3–5	957
• Moosgrund 2–16	356
• Im Großacker 5	339
• Hermann-Löns-Straße 1–3	139
Sanierung Aufzugsanlagen	
• Seilmattenstraße 1–3	107
Außenanlagen / Fahrradhäuser	
• Runzstraße 13 + 15	128
• Seilmattenstraße 1–3	103

Im Berichtsjahr modernisierte die Familienheim Freiburg weitere 39 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln mit insgesamt 1,0 Mio. €.

#### **Neubau von Mietwohnungen im Rennweg/Komturststraße**

Im Jahr 2014 wurde das Neubauprojekt im Rennweg / Komturststraße in guter Lage mit 48 Wohnungen, von denen 15 in das Programm „Bezahlbares Wohnen Baden“ der Erzdiözese Freiburg aufgenommen wurden, sowie einer Gewerbeeinheit nebst Tiefgarage, fortgeführt. Im September 2014 konnte das Richtfest

gemeinsam mit den am Bau beteiligten Planungs- und Handwerksbetrieben, Vertretern der Erzdiözese Freiburg sowie der Pfarrei St. Konrad und Elisabeth, gefeiert werden. Zwischenzeitlich sind alle Wohnungen vermietet. Der Bezug der Wohnungen ist für September 2015 vorgesehen.

#### **Neubau Meckelhof II**

Im Berichtsjahr 2014 wurde die Neubauplanung Meckelhof II im Stadtteil Betzenhausen-Bischofslinde in unmittelbarer Nähe zum Seepark mit Nachdruck fortgeführt. Zwischenzeitlich liegt die Baugenehmigung für das Neubauprojekt vor. Vorgesehen sind 13 Wohnungen (2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen) mit attraktiven Grundrissen. Mit dem Neubau in einer ansprechenden Wohnlage verbessern wir weiterhin das Wohnungsangebot für unsere Mitglieder. Das Interesse an den Wohnungen ist bereits jetzt sehr hoch.

#### **Erwerb von 20 Mietwohnungen in der Wiehre**

Anfang 2014 hat die Familienheim Freiburg 20 Mietwohnungen in der Wiehre (Ecke Quäker-Straße / Türkenlouisstraße) erworben. Durch den Zukauf der Wohnungen in einem der gefragtesten Stadtteile konnte das Wohnungsportfolio weiter aufgestockt werden.

*Sanierungsobjekt  
Bissierstraße 2–12,  
18+20, Freiburg*



Neben der Instandhaltung und Modernisierung ist der Neubau unverzichtbarer Bestandteil der Investitionspolitik der Familienheim Freiburg. Nur durch Neubaumaßnahmen können aktuelle Standards hergestellt, ein zukunftssicherer Wohnungsbestand erreicht sowie ein Beitrag zum Abbau der bestehenden Wohnungsengpässe geleistet werden.

Somit entspricht der Neubau von attraktiven Mietwohnungen für die Mitglieder der Familienheim Freiburg in vollem Umfang dem Förderauftrag der Genossenschaft. Aus diesem Grund beschäftigt sich die Genossenschaft aktuell mit der Entwicklung weiterer Neubauprojekte.

Die wachsende Wohnungsnachfrage war bei der Familienheim Freiburg auch im Geschäftsjahr 2014 deutlich feststellbar, wodurch die angespannte Wohnungsmarktsituation zum Ausdruck kommt.

Es besteht ein unveränderter Trend zu kleineren Wohneinheiten, da immer mehr Haushalte Schwierigkeiten haben, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Für viele unserer Mitglieder ist aufgrund ihrer Einkommenssituation die Bezahlbarkeit der Wohnungen vorrangig. Die Genossenschaft bleibt als Wohnungsanbieter in Freiburg unverändert für alle Bevölkerungsschichten und Altersklassen interessant.

Im Jahr 2014 wurden 694 neue Mitglieder aufgenommen; insgesamt hat sich die Mitgliederzahl auf 7.034 erhöht. Die Fluktuationsrate betrug 5,1% (Vorjahr 5,7%). Die Durchschnittsmiete bei der Familienheim Freiburg lag im Dezember 2014 bei 6,35 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt damit weiterhin deutlich unter der Durchschnittsmiete des Freiburger Mietspiegels mit 7,75 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2014 ein gutes Jahresergebnis und schafft damit die Grundlage für ein weiterhin zukunftsfähiges Wohnungsangebot im Bestand 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 2014 wurden 28 Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Einheiten und eine Garage treuhänderisch verwaltet.



*Neubau Rennweg/  
Konturstraße,  
Freiburg  
Aussenansicht und  
Detail Treppenhaus*

## Entwicklung der Spareinrichtung

Das Geschäftsjahr 2014 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 12,5% wurde mit dem Sparvolumen ein neues Rekordhoch von 34,7 Mio. € 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, wobei die Zinskonditionen regelmäßig überprüft werden.

## Sicherung der Spareinlagen

Die Genossenschaft ist Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft. Neben einem jährlichen Zahlungsbetrag von 14.371,14 € wurde ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds von 122.027,32 € geleistet.

## Personelles

Seit 1. Juli 2014 verstärkt Frau Mareike Finsterer das Team der Familienheim Freiburg. Nach Beendigung ihrer Ausbildung zur Immobilienkauffrau im Juni 2014 ist sie nunmehr in der Abteilung Rechnungswesen für die Betriebskostenabrechnungen zuständig.

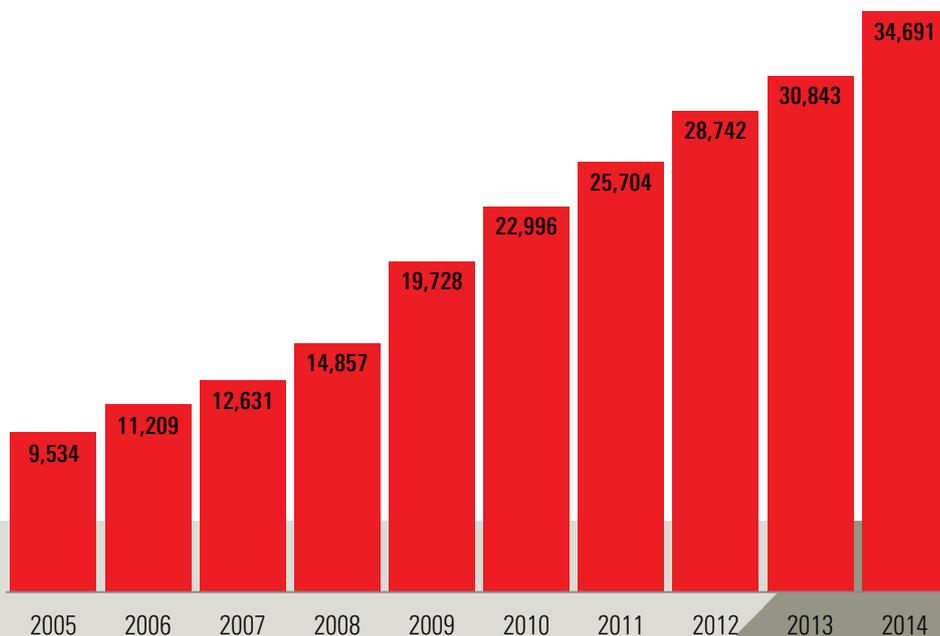
Nach erfolgreichem Abschluss ihrer Ausbildung zur Immobilienkauffrau und Immobilienassistentin im Juli 2014 ist Frau Sonja Schwaiger als Ansprechpartnerin für alle Fragen rund um die Vermietung und Mitgliedschaften bei der Genossenschaft weiter tätig.

Am 1. September 2014 konnte Herr Clemens Selzer, Mitarbeiter in der Technischen Abteilung, sein 45-jähriges Dienstjubiläum bei der Familienheim Freiburg feiern. Wir danken ihm für sein großes Engagement und die Treue zur Genossenschaft.

Danke sagen wir ebenso den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten, langjährigen Einsatz für die Familienheim Freiburg:

- 30 Jahre Ilse Weissenbacher
- Gerda Sehler
- 20 Jahre Sandra Bihler
- 15 Jahre Christian Sütterlin

Entwicklung der Sparguthaben in Mio. €



Nach 45-jähriger bzw. 41-jähriger Tätigkeit bei der Familienheim Freiburg gingen im Jahr 2014 Herr Bernhard Schweizer und Herr Otmar Fuchs in den wohlverdienten Ruhestand. Wir bedanken uns bei ihnen für die lange und gute Zusammenarbeit und wünschen beiden alles Gute für ihren neuen Lebensabschnitt.

## Dank

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt unser besonderer Dank und unsere Anerkennung für die Leistung, die sie im abgelaufenen Geschäftsjahr erbracht haben.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats danken wir besonders für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, für die gute Beratung und Unterstützung bei der Verfolgung unserer geschäftspolitischen Ziele.

Den Mitgliedern, den Vertreterinnen und Vertretern der Genossenschaft danken wir für das entgegenbrachte Vertrauen.



*Sanierungsobjekt  
Bissierstraße 2–12,  
18+20, Freiburg /  
Detail Fassade*

# Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2014 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 zwei Aufsichtsratssitzungen und sieben 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 April 2015 durchgeführt worden. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014, 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 8. Juni 2015

Der Aufsichtsrat  
Horst Kary  
Vorsitzender

*Sanierungsobjekt  
Seilmattenstraße 3,  
Kollnau*



# Lagebericht 2014

GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

WIRTSCHAFTSBERICHT

NACHTRAGSBERICHT

PROGNOSEBERICHT

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT SOWIE BERICHT ÜBER DIE  
VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

# Lagebericht 2014

der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

### 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.

### 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.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHEN-BEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75% erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25% erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1% ausgeht.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25%. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15%, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05% vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betragen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4%, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5% gesunken.

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 und die Wohnungsnachfrage entsprechend hoch bleibt. Laut Stadtplanungsamt sind bis 2030 Wohnbauflächenpotenziale realisierbar, die den Neubau von 8.900 Wohneinheiten ermöglichen. Laut aktueller Wohnungsmarktanalyse ist aber ein Neubaubedarf von 14.600 Wohneinheiten erforderlich, um mit dem prognostizierten Wachstum der Haushalte Schritt zu halten. Dies spricht dafür, dass Freiburg in den kommenden Jahren weiterhin einen angespannten und teuren Wohnungsmarkt haben wird.

## **GESCHÄFTSVERLAUF**

Das Geschäft der Familienheim verlief im Jahr 2014 erneut sehr zufriedenstellend. Die Genossenschaft konnte die für 2014 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von 781,3 T€ erzielt. Aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen als ursprünglich erwartet liegt das Ergebnis etwas unter dem geplanten Ergebnis von 960,0 T€.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2014 hat sich die Mitgliederzahl von 6.559 auf 7.034 erhöht. Bei der Bestandsbewirtschaftung stand wie in den Vorjahren die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Insbesondere wurde das Objekt Bissierstraße 2–12, 18+20 umfassend modernisiert und der Neubau Rennweg/Komturstraße (Energie-Effizienzhaus 55) mit 48 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit vorangetrieben. Darüber hinaus hat die Genossenschaft in 2014 zwei Mehrfamilienhäuser in der Wiehre mit zusammen 20 Wohnungen gekauft. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2014 einen Immobilienbestand von 2.649 Wohnungen (189.134 m<sup>2</sup>), 39 gewerbliche Einheiten (6.858 m<sup>2</sup>) und 1.314 Garagen.

In 2014 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 5.645 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 6.091 Sparkonten zum 31. Dezember 2014 erhöht werden. Die Spareinlagen erhöhten sich um 3.848,2 T€ auf 34.691,4 T€.

## LAGE

### ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€	Veränderungen T€
<b>Betriebsbereiche</b>			
Hausbewirtschaftung	3.027,2	2.894,7	132,5
Betreuungstätigkeit	39,3	50,5	-11,2
Kapitaldienst	-77,1	-39,3	-37,8
<b>Summe</b>	2.989,4	2.905,9	83,5
Verwaltungskosten	-2.467,4	-2.163,3	-304,1
<b>Betriebsergebnis</b>	522,0	742,6	-220,6
Übrige Rechnung	393,4	2.037,0	-1.643,6
<b>Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	915,4	2.779,6	-1.864,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-134,1	-106,1	-28,0
<b>Jahresüberschuss</b>	781,3	2.673,5	-1.892,2

Beim Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** stehen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 19.183,3 T€ (VJ.: 18.640,1 T€) im wesentlichen Aufwendungen für erfolgswirksame Bestandsinvestitionen (6.406,4 T€ (VJ.: 6.138,7 T€)), Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (1.661,4 T€ (VJ.: 1.962,4 T€)) und Abschreibungen auf den Immobilienbestand (3.532,9 T€ (VJ.: 3.277,0 T€)) gegenüber. Die rund 3%-ige Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten für Wohnungen von 365,7 T€. 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 1.783,3 T€ (VJ.: 1.505,0 T€) und sächlichen Verwaltungskosten in

Höhe von 684,2 T€ (VJ.: 658,2 T€) zusammen. Die Veränderung bei den persönlichen Kosten resultiert im Wesentlichen aus der Vollausswirkung der in 2013 vorgenommenen Neueinstellungen im Rahmen der Nachfolgeregelung sowie der Neubesetzung von Abteilungsleiter- und Sachbearbeiterstellen und aus der höheren Zuführung zur Pensionsrückstellung.

Die erhebliche Reduzierung des Ergebnisses der **übrigen Rechnung** ist auf den Umstand zurückzuführen, dass in 2014 keine Verkäufe von Anlagevermögen erfolgten und dementsprechend keine Buchgewinne aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens erzielt wurden. Diese betragen in 2013 1.678,9 T€.

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

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderungen
	T€	v. H.	T€	v. H.	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	129.691,8	88,7	118.103,7	83,3	11.588,1
Finanzanlagen	6,3	0,0	6,3	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	3.304,8	2,3	3.312,3	2,3	-7,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	12.685,0	8,7	19.924,8	14,1	-7.239,8
Übriges Umlaufvermögen	371,6	0,3	369,1	0,3	2,5
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	26,9	0,0	37,8	0,0	-10,9
<b>Bilanzsumme</b>	<b>146.086,4</b>	<b>100,0</b>	<b>141.754,0</b>	<b>100,0</b>	<b>4.332,4</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	8.427,3	5,8	7.361,8	5,2	1.065,5
Rücklagen	47.729,5	32,7	47.244,5	33,3	485,0
Bilanzgewinn	300,7	0,2	253,8	0,2	46,9
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	4.442,7	3,0	4.075,5	2,9	367,2
Übrige Rückstellungen	507,9	0,3	1.206,6	0,9	-698,7
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	44.306,1	30,4	44.533,6	31,3	-227,5
Spareinlagen	34.691,4	23,7	30.843,2	21,8	3.848,2
Erhaltene Anzahlungen	3.782,8	2,6	3.618,0	2,6	164,8
Übrige Verbindlichkeiten	1.885,1	1,3	2.602,2	1,8	-717,1
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	12,9	0,0	14,8	0,0	-1,9
<b>Bilanzsumme</b>	<b>146.086,4</b>	<b>100,0</b>	<b>141.754,0</b>	<b>100,0</b>	<b>4.332,4</b>

Bei der **Vermögensstruktur** liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 88,8 % (Vj.: 83,3 %). 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 dem Erwerb von 2 Mehrfamilienhäusern (3.253,4 T€), aus Investitionen in den Neubau (6.194,7 T€) und aus der umfassenden Modernisierung eines Mehrfamilienhauses mit 194 Wohnungen (5.433,9 T€). Dem stehen Abschreibungen von 3.643,0 T€ 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 2014 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2013 in 2014 ausbezahlten Dividende und durch den Zugang bei den Geschäftsguthaben erhöht. Die Eigenkapitalquote verringerte sich leicht auf 38,6 % (Vorjahr: 38,7 %). 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 Anlagedeckungsgrad lag zum 31.12.2014 bei 105,2 % (31.12.2013: 111,1 %). Damit ist das Anlagevermögen langfristig finanziert und die finanzielle Stabilität der Genossenschaft gegeben.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

## 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 Landesbank 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.

## LIQUIDITÄT

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2014 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

Kapitalflussrechnung	2014 T€	2013 T€
Cashflow nach DVFA/SG	4.618,9	6.213,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.339,7	5.338,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	1.430,0	3.377,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15.205,3	-5.096,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.535,5	3.139,1
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-7.239,8</b>	<b>1.419,8</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.2014	19.924,8	18.505,0
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.2014</b>	<b>12.685,0</b>	<b>19.924,8</b>

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 2.500,0 T€ vorhanden.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, in dem alle erfolgswirksamen Bestandsinvestitionen bereits enthalten sind, reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.909,7 T€ zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrifft Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (15.205,3 T€). Diese betreffen mit 14.404,8 T€ Investitionen in den Immobilienbestand, die im Rahmen von Neubaumaßnahmen oder umfassenden Modernisie-

rungsmaßnahmen zu Herstellungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten geführt haben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen Einzahlungen aus der Valutierung von Bankdarlehen (4.200,0 T€), von Spareinlagen (3.848,2 T€) und von Geschäftsguthaben (1.065,5 T€). Den Einzahlungen stehen im Wesentlichen Auszahlungen für außerplanmäßigen Tilgungen (2.328,9 T€) gegenüber.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

			2014	2013
<b>Eigenkapitalquote =</b>	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	38,6	38,7
<b>Durchschnittliche Sollmiete/m<sup>2</sup> p.m. =</b> (ohne Gewerbe/Garagen/Stellplätze)	$\frac{\text{Sollmieten Dezember}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	6,35	6,26
<b>%-Anteil der Erlösschmälerungen =</b>	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten + Umlagen}}$	%	1,1	0,8
<b>%-Anteil der Mietforderungen =</b>	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten + abgerechnete Umlagen}}$	%	0,2	0,3
<b>Leerstandsquote =</b>	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	0,4	0,5
<b>Instandhaltungen/m<sup>2</sup> p.a. =</b>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	32,69	31,52
<b>Gebäudeerhaltungskoeffizient/m<sup>2</sup> p.a. =</b>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	57,98	54,37
<b>Verwaltungskosten/m<sup>2</sup> p.a =</b>	$\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	12,59	11,11
<b>Modernisierungsquote =</b>	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Sollmiete}}$	%	73,5	70,3
<b>Zinsquote =</b>	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	13,2	15,6
<b>Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung =</b>	$\frac{\text{Zinsaufwendungen für Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$	%	1,5	1,8

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

## 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.

## PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftsleitung geht von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2015 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 2015 auch die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim ausfallen.

Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg wird ein Jahresüberschuss für 2015 von ca. 860,0 T€ erwartet. Damit wird für 2015 mit einem Ergebnis gerechnet, das auf dem Niveau des Jahresüberschusses 2014 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 2014 bei etwa 19.600,0 T€ 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 2015 die Fertigstellung des Neubaus Rennweg / Komturstraße, der Neubau des Objekts Meckelhof II und des Kundenzentrums der Familienheim Frei-

burg. Außerdem erfolgt die Komplettmodernisierung des Objekts Komturstraße 19 und die umfassende Modernisierung der Auwaldstraße 21 – 25. Insgesamt sind in 2015 für den Neubau 5.990,0 T€, für die Modernisierung 4.200,0 T€ und für die Instandhaltung 6.520,0 T€ 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 2015 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 Sparern und steigenden Spareinlagen aus.

Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2015 auf dem Niveau des Jahres 2014 einpendeln.

## 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 abgeschlossen. 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. So bestehen keine derivativen Finanzinstrumente wie beispielsweise Swaps, Forwards oder Optionen. Bei der Familienheim liegen Finanzinstrumente im Wesentlichen 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. 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 2015, 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 18. März 2015

Der Vorstand:

Werner Eickhoff     Anja Dziolloß

Bilanz,  
Gewinn- und Verlustrechnung  
Anhang zum Jahresabschluss 2014



# Bilanz

der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31.12.2014

Aktivseite	€	€	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>43.663,00</b>	50.181,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.897.094,40		115.526.957,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	453.641,60		476.911,60
Grundstücke ohne Bauten	314.977,23		314.977,23
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
Technische Anlagen	1.200.438,00		438.500,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	156.202,83		195.386,45
Anlagen im Bau	7.468.273,95		1.092.159,30
Bauvorbereitungskosten	148.863,61		0,00
		<b>129.648.092,57</b>	118.053.492,85
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	6.300,00		6.300,00
		<b>6.301,00</b>	6.301,00
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.304.796,06		3.312.261,73
Andere Vorräte	271.917,80		235.383,00
		<b>3.576.713,86</b>	3.547.644,73
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	40.891,48		55.981,90
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.635,84		2.431,11
Sonstige Vermögensgegenstände	22.249,74		75.296,64
		<b>99.777,06</b>	133.709,65
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Postbank, Guthaben bei Kreditinstituten	8.958.067,04		16.616.641,62
Bausparguthaben	3.726.909,84		3.308.165,87
		<b>12.684.976,88</b>	19.924.807,49
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
<b>Geldbeschaffungskosten</b>		<b>26.907,00</b>	37.814,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>146.086.431,37</b>	141.753.950,72

**Passivseite**

	€	€	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	135.555,00		150.570,00
der verbleibenden Mitglieder	8.270.125,00		7.183.680,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	21.630,00		27.510,00
		<b>8.427.310,00</b>	7.361.760,00
<b>Kapitalrücklage</b>		<b>39.533,04</b>	39.533,04
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 80.000,00)	5.090.000,00		5.010.000,00 (€ 270.000)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 305.000,00)	29.455.000,00		29.150.000,00 (€ 1.510.000)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 100.000,00)	13.145.000,00		13.045.000,00 (€ 645.000)
		<b>47.690.000,00</b>	47.205.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	4.411,30		5.330,23
Jahresüberschuss	781.301,86		2.673.496,16
Einstellung in Ergebnisrücklagen	485.000,00		2.425.000,00
		<b>300.713,16</b>	253.826,39
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>56.457.556,20</b>	54.860.119,43
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	4.442.685,00		4.075.517,00
Rückstellungen für Steuern	134.000,00		106.000,00
Sonstige Rückstellungen	373.894,00		1.100.601,00
		<b>4.950.579,00</b>	5.282.118,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.086.538,56		44.297.196,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	219.571,27		236.410,81
Spareinlagen	34.691.426,83		30.843.198,05
Erhaltene Anzahlungen	3.782.755,63		3.617.997,96
Verbindlichkeiten aus Vermietung	130.795,85		130.567,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.430.402,83		2.020.249,55
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern (€ 189.844,60)	323.874,18		451.333,44 (€ 174.074,27)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 4.967,61)			(€ 4.644,19)
		<b>84.665.365,14</b>	81.596.953,75
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>12.931,03</b>	14.759,54
<b>BILANZSUMME</b>		<b>146.086.431,37</b>	141.753.950,72

# Gewinn- und Verlustrechnung

der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014

	€	€	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.183.316,44		18.640.055,71
b) aus Betreuungstätigkeit	12.088,79		21.287,33
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	158.114,02		119.317,31
		<b>19.353.519,25</b>	18.780.660,35
<b>Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>- 7.465,67</b>	411.697,47
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>25.925,37</b>	26.396,11
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>392.212,68</b>	2.038.491,63
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<b>10.187.667,28</b>	10.129.944,60
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>9.576.524,35</b>	11.127.300,96
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.366.891,52		1.237.219,80
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 319.962,51)	581.664,97		430.958,59 (€ 198.140,68)
		<b>1.948.556,49</b>	1.668.178,39
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>3.643.046,45</b>	3.380.654,02
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>645.357,45</b>	624.908,30
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen</b>	315,00		315,00
<b>Sonstige Zinserträge</b>	179.798,67		213.953,22
		<b>180.113,67</b>	214.268,22
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>1.929.534,28</b>	2.229.771,29
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>1.590.143,35</b>	3.438.057,18
<b>Steuern vom Einkommen</b>	134.084,66		106.085,39
<b>Sonstige Steuern</b>	674.756,83	<b>808.841,49</b>	658.475,63
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>781.301,86</b>	2.673.496,16
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>4.411,30</b>	5.330,23
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		<b>485.000,00</b>	2.425.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>300.713,16</b>	253.826,39



# Anhang zum Jahresabschluss 2014

## 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.

## 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.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahrs sind unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluß berücksichtigt.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden sind beibehalten 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 %.

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

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 Anschaffungskosten bewertet.

Die Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear vorgenommen und erfolgten planmäßig zwischen 7 % und 33 % der Anschaffungskosten. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Die Bauvorbereitungskosten sind zu Herstellungskosten bewertet.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten – gegebenenfalls 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 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.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen gemäß versicherungsmathematischem Gutachten der Firma Gassner und Partner zum 31.12.2014 weist eine planmäßige Zuführung zu den Pensionsrückstellungen für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von 499.528,86 € aus und basiert auf folgenden Parametern:

Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2014:	4,53 %
Gehaltstrend:	3,00 % p.a
Künftige Anpassung der laufenden Renten:	2,00 % p.a
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,00 % p.a
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

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2014

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge im Geschäftsjahr €	Abgänge im Geschäftsjahr €	Umbuchung + ./. €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
EDV-Software	<b>182.735,25</b>	<b>5.831,00</b>	<b>978,46</b>	<b>0,00</b>	<b>143.924,79</b>	<b>43.663,00</b>	<b>12.349,00</b>
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	176.623.803,31	7.879.771,82	0,00	0,00	64.606.480,73	119.897.094,40	3.509.634,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.083.374,51	0,00	0,00	0,00	629.732,91	453.641,60	23.270,00
Grundstücke ohne Bauten	314.977,23	0,00	0,00	0,00	0,00	314.977,23	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95	0,00	0,00	0,00	0,00	8.600,95	0,00
Technische Anlagen	987.127,95	807.451,58	0,00	0,00	594.141,53	1.200.438,00	45.513,58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	471.624,13	13.095,51	5.954,51	0,00	322.562,30	156.202,83	52.279,13
Anlagen im Bau	1.092.159,30	6.376.114,65	0,00	0,00	0,00	7.468.273,95	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	148.863,61	0,00	0,00	0,00	148.863,61	0,00
	<b>180.581.667,38</b>	<b>15.225.297,17</b>	<b>5.954,51</b>	<b>0,00</b>	<b>66.152.917,47</b>	<b>129.648.092,57</b>	<b>3.630.697,45</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
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
	<b>6.301,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.301,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>180.770.703,63</b>	<b>15.231.128,17</b>	<b>6.932,97</b>	<b>0,00</b>	<b>66.296.842,26</b>	<b>129.698.056,57</b>	<b>3.643.046,45</b>

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 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung 150.000,00 €

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:**

	31.12.2014	31.12.2013
Forderungen aus Vermietung	6.061,89 €	5.649,75 €

**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	44.086.538,56	2.184.497,62 (2.061.817,13)	16.814.432,06	25.087.608,88	44.086.538,56	Grundpfand
gegenüber anderen Kreditgebern	219.571,27	0,00 (0,00)	0,00	219.571,27	0,00	–
Erhaltene Anzahlungen	3.782.755,63	3.782.755,63 (3.617.997,96)	0,00	0,00	0,00	–
aus Vermietung	130.795,84	130.795,84 (130.567,36)	0,00	0,00	0,00	–
aus Lieferungen und Leistungen	1.430.402,83	1.430.402,83 (2.020.249,55)	0,00	0,00	0,00	–
Sonstige Verbindlichkeiten	323.874,18	323.874,18 (451.333,44)	0,00	0,00	0,00	–
<b>Summe</b>	<b>49.973.938,31</b>	<b>7.852.326,10</b> (8.281.965,44)	<b>16.814.432,06</b>	<b>25.307.180,15</b>	<b>44.086.538,56</b>	–
Spareinlagen	34.691.426,83					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>84.665.365,14</b>					

In () Vorjahreszahlen

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

	31.12.2014	31.12.2013
Spareinlagen		
a) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	32.455.661,41 €	28.531.725,43 €
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	2.235.765,42 €	2.311.472,62 €
<b>Summe</b>	<b>34.691.426,83 €</b>	<b>30.843.198,05 €</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	127.192,60 €
Erträge aus früheren Jahren	53.680,15 €

Alle weiteren periodenfremden Erträge und Aufwendungen sind branchenüblich und betragsmäßig unwesentlich.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** ist der Aufwand für die Aufzinsung der Pensionsrückstellung von 195.809,00 € (Vorjahr: 190.154,00 €) enthalten.

## 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	122.027,32 €
Für die derzeit im Bau befindlichen und geplanten Neubau- und Sanierungsmaßnahmen sind folgende Kosten zu erwarten	14.826.468,00 €
Darlehenszugänge in Zusammenhang mit den Neubau- und Sanierungsmaßnahmen	4.619.000,00 €

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
davon:		
kaufmännische		
Mitarbeiter	12	5
technische		
Mitarbeiter	4	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Aushilfskräfte usw.	3	7
	19	12

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.



### 3. Mitgliederbewegungen

Mitgliederbewegungen	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Geschäftsguthaben €
<b>Bestand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	6.559	68.416	7.183.680,00
Zugänge	694	12.083	1.268.715,00
Abgänge	219	1.734	182.070,00
<b>Bestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>7.034</b>	<b>78.765</b>	<b>8.270.325,00</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 1.086.645,00 €  
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

Horst Kary, Sparkassendirektor i. R., Vorsitzender

Dr. Anita Stilz, Steuerberaterin, stellv. Vorsitzende und stellv. Schriftführerin

Dr. Ann Baumgartner, Hautärztin, Schriftführerin

Manfred Völklin, Kreisamtsrat a.D., Schriftführer (bis 30.6.2014)

Linus Becherer, Referatsleiter – Erzbischöfliches Ordinariat (seit 30.6.2014)

Karin Müller, stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei

Klaus Textor, Bankkaufmann

Frank Pfaff, Sachverständiger

Friedhelm Voigt, Geschäftsführer

## E. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 300.713,16 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung	€
4,00 v. H. Dividende	295.929,09
Gewinnvortrag	4.784,07
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>300.713,16</b>

Freiburg, den 18. März 2015

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 2014 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 17. April 2015

**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!

