

# Geschäftsbericht



FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG





FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG

**Familienheim Freiburg  
Baugenossenschaft eG**

Gaußstraße 5

79114 Freiburg

Tel.: 0761 – 88887-0

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

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



# 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>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
<b>Mitgliederstand</b>	7.963	7.560	7.034
<b>Gezeichnete Geschäftsanteile</b>	84.696	83.130	78.765
<b>Bilanzsumme</b>	158.251 T€	153.210 T€	146.086 T€
<b>Anlagevermögen</b>	138.800 T€	135.608 T€	129.698 T€
<b>Geschäftsguthaben</b>	9.142 T€	8.869 T€	8.427 T€
<b>Rücklagen</b>	51.706 T€	49.306 T€	47.690 T€
<b>Rückstellungen</b>	5.157 T€	5.409 T€	4.951 T€
<b>Spareinlagen</b>	38.611 T€	37.771 T€	34.691 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	2.748 T€	1.951 T€	781 T€
<b>Bilanzgewinn</b>	354 T€	340 T€	301 T€
<b>Gesamtbauleistungen/Wohnungen</b>	4.890	4.877	4.829

# — Wir trauern um

**82 Mitglieder**  
unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr  
verstorben sind.

Am 25. Juni 2016 verstarb im Alter von 81 Jahren  
der ehemalige Mitarbeiter

————— **Egon Konrad** —————

Herr Konrad war in der Zeit von 1989 bis 1999  
bei der Genossenschaft tätig.

Am 30. Juli 2016 verstarb im Alter von 84 Jahren

————— **Bernhard Mörmann** —————

Herr Mörmann war von 1982 bis 1983 Mitglied des  
Aufsichtsrates und von 1983 bis 1999 nebenamtliches  
Vorstandsmitglied.

Am 13. Oktober 2016 verstarb das langjährige Mitglied  
der Vertreterversammlung

————— **Jörg Dettmer** —————

Den Verstorbenen widmen wir ein ehrendes Gedenken.



# Inhalt

Informationen auf einen Blick	3
Rechtliche Grundlagen	6
Verwaltungsorgane	7
Liste der Vertreter	8
<b>Bericht des Vorstandes</b>	
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	12
Verwaltung für Dritte	13
Entwicklung der Spareinrichtung	14
Sicherung der Spareinlagen	14
Personelles	14
Dank	14
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	16
<b>Lagebericht 2016</b>	
Grundlagen der Genossenschaft	18
Geschäftsmodell der Genossenschaft	18
Ziele und Strategien	18
Wirtschaftsbericht	18
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	18
Geschäftsverlauf	19
Lage	20
Ertragslage	20
Vermögens- und Finanzlage	21
Vermögens- und Kapitalstruktur	21
Investitionen	22
Liquidität	23
Finanzielle Leistungsindikatoren	24
Prognosebericht	25
Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	26
<b>Jahresabschluss 31.12.2016</b>	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang zum Jahresabschluss 2016	31
<b>Bestätigungsvermerk</b>	37

# Rechtliche Grundlagen

Im Berichtsjahr hat sich die Zusammensetzung des Vorstandes verändert. Als neuer hauptamtlicher Vorstand ist Herr Alexander Ehlacher dem Vorstand der Genossenschaft beigetreten. Durch die hohen Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zur Führung einer genossenschaftlichen Spareinrichtung wird Herr Eickhoff der Familienheim als nebenamtlicher Vorstand weitere 3 Jahre erhalten bleiben. Der Vorstand hat in 54 Sitzungen laufend den Geschäftsbetrieb und alle angefallenen Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

In drei 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.

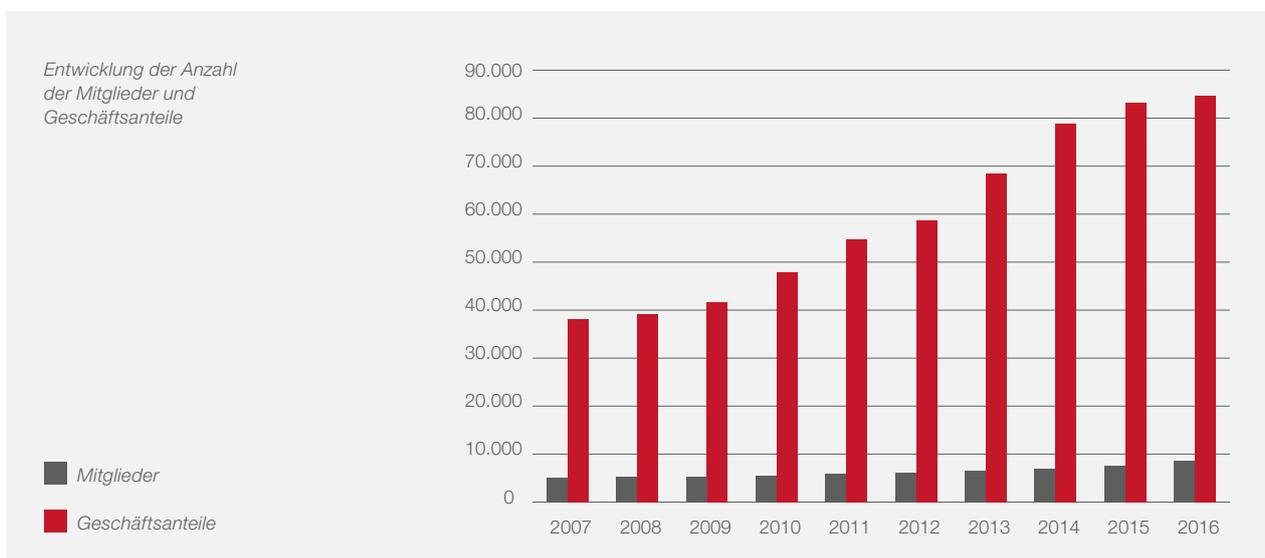
In der 57. Vertreterversammlung am 27.06.2016 wurde auf Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat das Jahresergebnis 2015 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinnes 2015 von 339.734,85 € wurde wie folgt vorgeschlagen:

- a) 4,0 v.H. Dividende aus Geschäftsguthaben  
per 01.01.2015 333.330,32 €
- b) der Restbetrag von 6.404,53 €  
wird als Gewinnvortrag auf das Jahr 2016 übertragen.

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

In der Vertreterversammlung am 27.06.2016 wurde *Frau Karin Müller*, deren 3-jährige Amtszeit abgelaufen war, einstimmig wiedergewählt.

Zudem wurde in der gleichen Vertreterversammlung *Herr Andreas Riesterer* als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Riesterer war bereits seit 2005 Mieter und Vertreter bei der Familienheim. Somit ist der Aufsichtsrat wieder mit 8 Mitgliedern besetzt.



# Verwaltungsorgane

<b>Vorstand</b>	Geschäftsführender Vorstand Geschäftsführender Vorstand Nebenamtlicher Vorstand	Anja Dziolloß (Vorsitzende) Alexander Ehrlacher (seit April 2016) Werner Eickhoff
<b>Aufsichtsrat</b>	2016 Vorsitzende stellv. Vorsitzender  Schriftführerin	Dr. Anita Stilz, Steuerberaterin Friedhelm Voigt, Vorstandsvorsitzender Marienhaus St. Johann e.V.  Dr. Ann Baumgartner, Hautärztin Klaus Textor, Bankkaufmann i. R. Frank Pfaff, Sachverständiger Karin Müller, Stellv. Amtsleiterin, Stadtkämmerei Freiburg Linus Becherer, Referatsleiter, Erzbischöfliches Ordinariat Andreas Riesterer, Stellv. Abteilungsleiter Caritas Verband Freiburg e.V. (ab 27.06.2016)
<b>Ehrenmitglieder</b>	des Vorstandes  des Aufsichtsrates	Ernst Weng, Geschäftsführer i.R.  Rolf Federer, Stadtverwaltungsdirektor a.D. Dr. Felix Stilz, Wirtschaftsprüfer u. Steuerberater Manfred Tritschler, Sparkassendirektor i.R. Emil Waldschütz, Sparkassendirektor i.R. Manfred Völklin, Kreisamtsrat a.D.



Das neue Kundenzentrum,  
Gaußstraße 1, Freiburg

---

# Liste der Vertreter

**Nachstehend die am 16. November 2016 gewählten Vertreter und Ersatzvertreter:** Die Amtszeit der gewählten Vertreter beginnt mit dem Geschäftsjahr 2017 und endet mit der Beschlussfassung über das Geschäftsjahr 2020 (Mitte 2021).

## Vertreter

### WAHLBEZIRK 1 – MITTE

Walter, Ingrid, Merianstr. 30, Freiburg  
Ebner, Heinz-Noe, Karlstr. 5, Freiburg  
Montalbano, Christophe, Friedrichring 31, Freiburg  
Joossens, Hans, Habsburgerstr. 6, Freiburg

### WAHLBEZIRK 2 – OST

Wannig, Silke, Türkenlouisstr. 53, Freiburg  
Weng, Thomas, Türkenlouisstr. 57, Freiburg  
Gantert, Carmelina, Roseggerstr. 6, Freiburg  
Henne, Wolfgang, Erwinstr. 106, Freiburg  
Wehr, Bernd, Frankenweg 3, Freiburg  
Schneider, Franz-Josef, Gerwigplatz 5, Freiburg  
Mayer, Helmuth, Dreikönigstr. 58, Freiburg  
Goebel, Wolfgang, Quäkerstr. 2a, Freiburg  
Graaf, Horst, Türkenlouisstr. 59, Freiburg  
Leicher, Eberhard, Erwinstr. 42, Freiburg  
Medding, Martin, Oberau 35, Freiburg  
Unger, Helmut, Roseggerstr. 5, Freiburg  
Jancke, Nikolaus, Adalbert-Stifter-Str. 34, Freiburg  
Martinetti, Dirk, Türkenlouisstr. 57, Freiburg  
Matschoss, Michel, Quäkerstr. 4b, Freiburg

### WAHLBEZIRK 3 – NORD

Löffler, Peter, Zähringer-Str. 27, Freiburg  
Zimmermann, Werner, Buchenstr. 8, Freiburg  
Heider, Stephan, Zähringer Str. 27, Freiburg  
Hederer, Thomas, Buchenstr. 12, Freiburg  
Matyschok, Günter, Zähringer Str. 39, Freiburg  
Frontalski, Lothar, Buchenstr. 10, Freiburg

## Ersatzvertreter

### WAHLBEZIRK 1 – MITTE

Fischer, Thomas, Habsburgerstr. 8, Freiburg  
Schumacher, Erich, Bernhardstr. 11, Freiburg  
Klatz, Hubert, Rheinstr. 27, Freiburg

### WAHLBEZIRK 2 – OST

Bodmann, Nils, Peter-Sprung-Str. 11, Freiburg  
Reuter, Wolfgang, Prinz-Eugen-Str. 21, Freiburg  
Haibt, Martin, Runzstr. 15, Freiburg  
Düring, Gerhard, Im Waldhof 4, Freiburg

### WAHLBEZIRK 3 – NORD

Zahn, Thomas, Komturstr. 9, Freiburg  
Lemper, André, Komturstr. 11, Freiburg  
Domnick, Alfred, Zähringer Str. 23, Freiburg

## Vertreter

### WAHLBEZIRK 4 – WEST I

Föhrenbach, Monika, Charlottenburger Str. 3, Freiburg  
 Dietmann, Edeltraud, Wilmersdorfer Str. 3, Freiburg  
 Sumbert, Hans-Dieter, Gaußstr. 7, Freiburg  
 Elmlinger, Adolf, Charlottenburger Str. 6, Freiburg  
 Königer, Helmut, Meckelhof 13, Freiburg  
 Kapp, Herbert, Bissierstr. 6, Freiburg  
 Baranyai, Thomas, Gaußstr. 3, Freiburg  
 Deck, Gerhard, Wilmersdorfer Str. 9, Freiburg  
 Meier, Siegbert, Charlottenburger Str. 3, Freiburg  
 Veit, Jean Yves, Gaußstr. 7, Freiburg  
 Laible, Klaus, Meckelhof 13, Freiburg  
 Künzle, Norbert, Aschenbrennerstr. 12, Freiburg  
 Hoffmann, Axel, Meckelhof 11, Freiburg

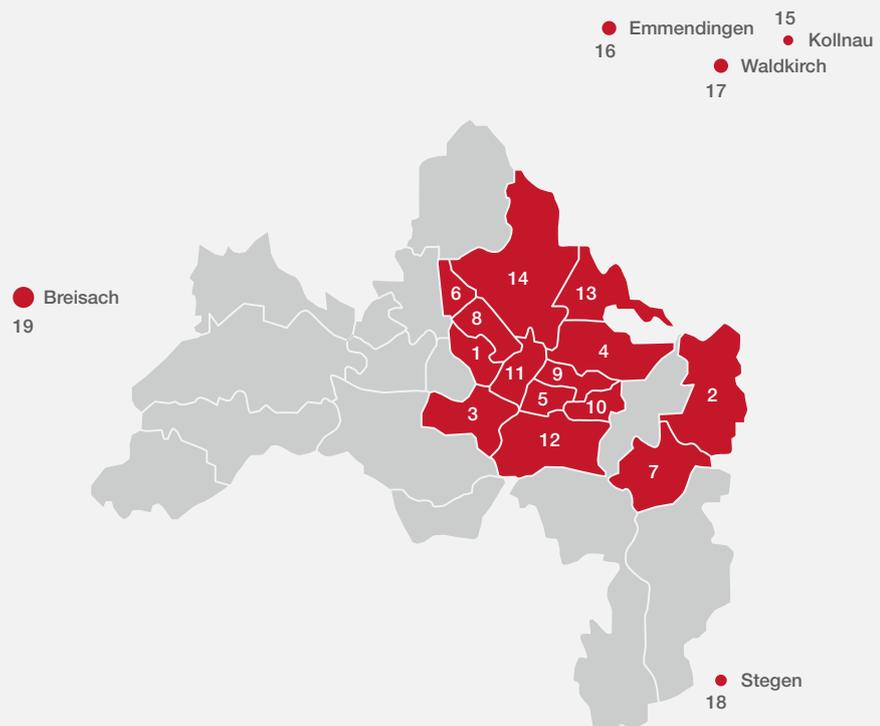
## Ersatzvertreter

### WAHLBEZIRK 4 – WEST I

Pfaff, Michael, Charlottenburger Str. 1, Freiburg  
 Walter, Jens, Steinalde 24, Freiburg  
 Eneiga, Charles, Bissierstr. 20, Freiburg  
 Woll, Robert, Bissierstr. 4, Freiburg

Anzahl Wohneinheiten nach Gebiet

Gebiet	Anzahl WE
1. Betzenhausen	609
2. Ebnet	10
3. Haslach	19
4. Herdern	44
5. Innenstadt	12
6. Landwasser	492
7. Littenweiler	40
8. Mooswald	32
9. Neuburg	89
10. Oberau	52
11. Stühlinger	46
12. Wiehre	629
13. Zähringen	120
14. Brühl	234
15. Kollnau	136
16. Emmendingen	44
17. Waldkirch	12
18. Stegen	32
19. Breisach	48
<b>Gesamt</b>	<b>2.700</b>



---

# Liste der Vertreter

## Vertreter

### WAHLBEZIRK 5 – WEST II

Dorst, Ingrid, Auwaldhof 3, Freiburg  
Schnepel, Bärbel, Auwaldhof 7, Freiburg  
Freese, Sigrid, Auwaldstr. 23, Freiburg  
Feurer, Martina, Auwaldstr. 23, Freiburg  
Kraft, Wolfgang, Auwaldhof 2, Freiburg  
Fritz, Peter, Auwaldhof 1, Freiburg  
Bothur, Wolfgang, Moosgrund 18, Freiburg  
Dufner, Karl, Auwaldhof 5, Freiburg  
Ühlin, Emil, Auwaldstr. 25, Freiburg  
Bossong, Franz, Moosgrund 21, Freiburg  
Dold, Sven, Auwaldstr. 21, Freiburg  
Kälber, Peter, Auwaldhof 4, Freiburg

### WAHLBEZIRK 6 – AUSWÄRTIGE MIETER

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

### SONSTIGE

Isele, Hildegard, Hutweg 3, Freiburg  
Sehler, Alfred, Ziegelhofstr. 116, Freiburg  
Birkenmeier, Manfred, Fendrichstr. 5, Freiburg  
Schienle, Jürgen, Wannerstr. 18, Freiburg  
Weiß, Peter, Johann-von-Weerth-Str. 18, Freiburg  
Grupp, Dieter, Sudermannstr. 12, Freiburg  
Prietzl, Rainer, Wackerstr. 5, Freiburg  
Lutz, Josef, Gumpensteige 5, Freiburg  
Mechsner, Norbert, Anna-Müller-Weg 41, Freiburg

## Ersatzvertreter

### WAHLBEZIRK 5 – WEST II

Breitenfeld, Roland, Moosgrund 8, Freiburg  
Leschik, Peter, Auwaldstr. 19, Freiburg  
Becker, Eduard, Auwaldstr. 25, Freiburg  
Studzienski, Günter, Moosgrund 18, Freiburg

### WAHLBEZIRK 6 – AUSWÄRTIGE MIETER

Mayer, Doris, St.-Louis-Str. 2, Breisach  
Klein, Andrea, Fritz-Böhle-Str. 13, Emmendingen  
Billharz, Josef, Im Großacker 7, Stegen

### SONSTIGE

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

---

# Bericht des Vorstandes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	12
Verwaltung für Dritte	13
Entwicklung der Spareinrichtung	14
Sicherung der Spareinlagen	14
Personelles	14
Dank	14

2016

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Geschäftstätigkeit der Familienheim Freiburg im Jahr 2016 erstreckte sich wieder auf alle wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche. Im Mittelpunkt der baulichen Aktivitäten stand – neben der Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes – der Bau von neuen Mietwohnungen für die Mitglieder der Familienheim Freiburg. Zur Finanzierung des Investitionsprogramms hat erneut die positive Entwicklung der Spareinrichtung der Familienheim Freiburg beigetragen.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen des Geschäftsjahres 2016 lassen sich in Zahlen wie folgt darstellen:

- 12,5 Mio. Euro Investitionen**  
davon:
- 3,4 Mio. Euro Neubau**  
(Mietwohnungen, Gewerbeeinheit, Garagen)
- 9,1 Mio. Euro Instandhaltung und Modernisierung**

Das Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand und den Neubau der Jahre 2012 bis 2016 betrug insgesamt 71,4 Mio. Euro.

Die Gebäudeerhaltungsinvestitionen betragen somit durchschnittliche 44,99 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2016.

Somit wurde das hohe Investitionsniveau in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände weiter fortgeführt, wodurch erneut das langjährige Engagement der Baugenossenschaft für die Werterhaltung ihrer Gebäude zum Ausdruck kommt.

Folgende Investitionen wurden realisiert: T€

<b>Neubau von Mietwohnungen</b>	
Neubau Wohnanlage Meckelhof	2.186

<b>Energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnanlagen</b>	
Auwaldstraße 15-19	5.692

<b>Erneuerung Heizzentrale</b>	
Gaußstraße 1-9	345

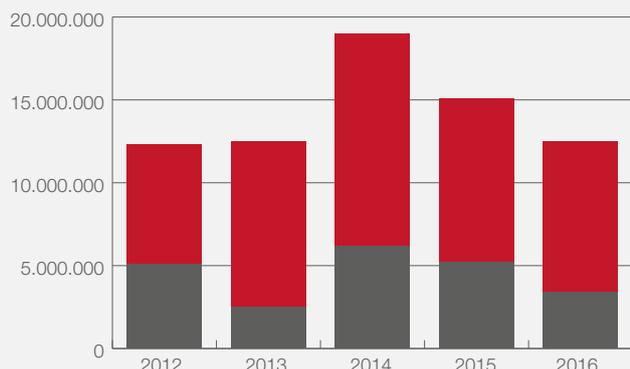
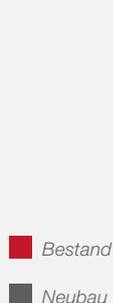
<b>Sanierung Aufzugsanlage</b>	
St. Louisstraße, Breisach	59

<b>Erneuerung von Fenstern bzw. Wohnungseingangstüren</b>	
Türkenlouisstraße und Roseggerstraße	194
Innenstadt und Stühlinger	76

<b>Garagenneubau</b>	
Stuttgarter Straße	182

Im Berichtsjahr modernisierte die Familienheim Freiburg weitere 30 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln mit insgesamt 0,82 Mio. Euro.

Neubau- und Bestandsinvestitionen  
2012-2016 (in €)



### **Neubau von Mietwohnungen im Meckelhof 13**

Im Dezember 2016 konnten die 13 Wohnungen der Wohnanlage Meckelhof an die Mieter übergeben werden. Insgesamt investierte die Familienheim Freiburg 3,2 Mio. Euro in das Mehrfamilienhaus.

Mit dem Neubau wurde eine der letzten Lücken am Seepark im Stadtteil Bischofslinde in hoher Qualität mit neuem Wohnraum bebaut.

### **Neubau Mietwohnungen Weidweg**

Auf der anderen Seite des Seeparks, im Stadtteil Mooswald, wird die Familienheim im Jahr 2017 auf einem ehemaligen Garagen Grundstück eine Wohnanlage mit 6 Wohnungen errichten.

Das Besondere an diesem Mehrfamilienhaus ist, dass es das erste Gebäude der Familienheim ist, das in Holzmassivbauweise erstellt wird. Die voraussichtliche Fertigstellung ist für Anfang 2018 vorgesehen.

### **Neubau Falkensteinstraße**

Im Jahr 2016 wurde mit dem Abriss einer Gewerbeeinheit und dem Bau der Wohnanlage in der Falkensteinstr. / Ecke Talstraße begonnen. Insgesamt werden 13 Wohnungen (1- bis 3-Zimmerwohnungen) mit attraktiven Grundrissen erstellt. Zudem wird in das Gebäude eine Kindertagesstätte einziehen, die vom „Investitionsprogramm des Bundes zur Kinderbetreuungsfinanzierung 2015 – 2018“ gefördert wird. Das Investitionsvolumen beträgt 3,2 Mio. Euro. Der voraussichtliche Bezug der Wohnungen ist für Mitte 2018 vorgesehen.

### **Neubau Grünwaldstraße in Emmendingen**

In Emmendingen wird aktuell das Grundstück Grünwaldstr. 1-3 überplant. Die derzeitige Bausubstanz kann nicht zeitgemäß modernisiert werden.

Aus diesem Grund hat der Vorstand der Familienheim beschlossen, das Gebäude neu zu errichten. Im Zuge dessen entstehen hier sechs 3-Zimmer-Wohnungen mit 60 % mehr Wohnfläche als bisher. Da das Gebäude noch teilweise bewohnt ist, wird die Familienheim den Mietern sozialverträglich Ersatzwohnungen beschaffen. Aufgrund dessen steht der Baubeginn noch nicht fest. Derzeit wird der Bauantrag vorbereitet.

### **Neubauplanungen**

Die Familienheim Freiburg wird sich auch in Zukunft neben der Instandhaltung und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes dem Neubau von Mietwohnungen in attraktiven Lagen zu angemessenen Mieten zuwenden. Nur durch Neubaumaßnahmen können aktuelle Standards hergestellt und ein zukunftssicherer Wohnungsbestand erzielt sowie ein Beitrag zum Abbau der bestehenden Wohnungsengpässe geleistet werden. Da fast alle eigenen Baugrundstücke in Freiburg bebaut sind, ist der Erwerb von Grundstücken zu angemessenen Preisen, vor allem bei den neu ausgewiesenen Baugebieten der Stadt, angestrebt.

Die wachsende Wohnungsnachfrage war bei der Familienheim Freiburg auch im Geschäftsjahr 2016 deutlich feststellbar, wodurch die angespannte Wohnungsmarktsituation zum Ausdruck kommt.

Im Jahr 2016 wurden insgesamt 631 neue Mitglieder aufgenommen; damit hat sich die Mitgliederzahl auf 7.963 erhöht. Die Fluktuationsrate betrug 4,7 % (Vorjahr 6,1 %). Die Durchschnittsmiete der Familienheim Freiburg lag im Jahr 2016 bei 6,91 Euro/m<sup>2</sup> und liegt damit weiterhin deutlich unter der Durchschnittsmiete des Freiburger Mietspiegels (2016) mit 7,75 Euro/m<sup>2</sup>; dies dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der Mitgliederförderung auf der Basis einer wirtschaftlichen und angemessenen Mietpreisgestaltung.

Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2016 ein gutes Jahresergebnis und schafft damit die Grundlage für ein weiterhin zukunftsfähiges Wohnungsangebot wie auch für den Mietwohnungsneubau.

## **Verwaltung für Dritte**

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

Im Jahr 2016 wurden 28 Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Einheiten und eine Garage treuhänderisch verwaltet.

## Entwicklung der Spareinrichtung

Das Geschäftsjahr 2016 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 2,2% wurde mit dem Sparvolumen ein neues Rekordhoch von 38,6 Mio. Euro erzielt. Das Wachstum verlangsamt sich aber im Vergleich zu den Vorjahren aufgrund des allgemein fallenden Zinsniveaus auch bei der Familienheim.

## Sicherung der Spareinlagen

Die Genossenschaft ist Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft.

Neben einem jährlichen Zahlungsbetrag von 13.876,57 Euro wurde ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds von 154.794,63 Euro geleistet.

## Personelles

Seit April 2016 hat sich der Vorstand um ein neues Mitglied erweitert. Alexander Ehrlacher kam neu zur Familienheim und wird dort die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen sowie Hausbewirtschaftung verantworten.

Diese Aufgaben übernimmt er von Herrn Eickhoff, der im Rahmen der Vorstandstätigkeit seit August im Nebenamt tätig ist, um den Generationenwechsel zu begleiten.

Gleichzeitig übernahm Frau Anja Dziolloß den Vorsitz des Vorstandes.

Nach 47-jähriger Tätigkeit bei der Familienheim Freiburg ging im Jahr 2016 Herr Clemens Selzer in den wohlverdienten Ruhestand.

Als technischer Mitarbeiter engagierte sich Herr Selzer seit seiner Ausbildung zum Bauzeichner bei der Familienheim mit ausgeprägtem Sachverstand für die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft. Wir bedanken uns

bei ihm für die lange und gute Zusammenarbeit und wünschen ihm alles Gute für den neuen Lebensabschnitt.

Zum 01.10.2016 nahm Herr Heiko Bronner seine Tätigkeit in der technischen Abteilung der Genossenschaft auf. Mit der Einstellung von Herrn Bronner ist auch zukünftig die hohe Qualität in der technischen Abwicklung für unsere Mietwohnungen gewährleistet.

Seit dem 01.07.2016 ist Frau Nicole Wehrle in unserem technischen Sekretariat die Ansprechpartnerin für alle organisatorischen Belange. Sie absolvierte zuvor erfolgreich Ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau/Assistentin in unserem Hause. Wir freuen uns, wieder einer unserer Auszubildenden nach Abschluss eine interessante Aufgabe geben zu können

Zudem konnte in unserem Regiebetrieb Herr Götz auf 35-jährige Betriebszugehörigkeit zurückblicken. Ebenso ist Herr Schwark bereits 20 Jahre bei der Familienheim. 10-jähriges Jubiläum feierten Frau Quindt sowie Herr Glanzmann aus der Abteilung Rechnungswesen. Für die Treue und Ihr Engagement danken wir Ihnen recht herzlich.

## Dank

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im Jahr 2016 mit großem Engagement und Leistungswillen dazu beigetragen, dass die Unternehmensziele erreicht werden konnten; dafür gilt Ihnen unser Dank und unsere Anerkennung.

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

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



---

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2016 seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben, nämlich den Vorstand zu fördern, zu beraten und zu überwachen, umfassend wahrgenommen.

Im Berichtsjahr fanden drei Aufsichtsratssitzungen und sieben gemeinsame Sitzungen statt. Dabei unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig und zeitnah über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage sowie über wichtige Vorgänge und Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung. Es wurden außerdem die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Vorsitzende des Aufsichtsrats und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende stehen darüber hinaus in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand.

Das Jahr 2016 war geprägt vom Generationswechsel im Vorstand, der vom Aufsichtsrat im Vorjahr beschlossen worden war. Im November 2016 fand eine Strategietagung statt, in der Aufsichtsrat und Vorstand die Entwicklung der Genossenschaft in den kommenden fünf Jahren beraten haben.

Die gesetzliche Prüfung ist durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im Mai 2017 durchgeführt worden. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu jeder Zeit gegeben war.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016, 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 29. Mai 2017



Der Aufsichtsrat  
Dr. Anita Stilz  
Vorsitzende

---

# Lagebericht 2016

1 Grundlagen der Genossenschaft	18
1.1 Geschäftsmodell der Genossenschaft	18
1.2 Ziele und Strategien	18
2 Wirtschaftsbericht	18
2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	18
2.2 Geschäftsverlauf	19
2.3 Lage	20
2.3.1 Ertragslage	20
2.3.2 Vermögens- und Finanzlage	21
2.3.2.1 Vermögens- und Kapitalstruktur	21
2.3.2.2 Investitionen	22
2.3.2.3 Liquidität	23
2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	24
3 Prognosebericht	25
4 Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	26

---

# Lagebericht 2016 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 1 Grundlagen der Genossenschaft

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL DER GENOSSENSCHAFT

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

### 1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

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

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMEN- BEDINGUNGEN

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsi-

dentwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5% gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75% prognostiziert.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland hat in den Jahren seit der Finanzkrise 2008/2009 eine dynamische Entwicklung erfahren. Insbesondere in den wachsenden größeren Städten wie Berlin, München und Hamburg („Schwarmstädte“) kann das Angebot die hohe Nachfrage nach Wohnraum seit Jahren nicht befriedigen. Dies hat zu stetig steigenden Kauf- und Mietpreisen geführt. Die hohe Nachfrage ist auf verschiedene Marktakteure und Einflüsse zurückzuführen. Kapitalanleger suchen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus an den Kapitalmärkten nach sicheren und rentierlichen Anlagen. Eigennutzer erfüllen sich aufgrund des niedrigen Zinsniveaus den Traum von der eigenen Immobilie. Mieter erhöhen die Nachfrage in den Ballungszentren aufgrund der stetig kleiner werdenden Haushaltsgrößen und der Wanderungsbewegung hin zu den städtischen Zentren. Neben der hohen Nachfrage haben auch steigende bauliche Anforderungen an den Wohnungsneubau die Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien steigen lassen.

Laut einer aktuellen Studie gehört Freiburg mit Städten wie Hamburg, München und Berlin zu den „Schwarmstädten“.

Eine wachsende Bevölkerung und Kapitalanleger erzeugen auf dem Freiburger Wohnungsmarkt eine Nachfrage, die durch das vorhandene Angebot nicht befriedigt werden kann. Dem fehlenden Wohnraum und den damit einhergehenden Preissteigerungen will die Stadt Freiburg durch Nachverdichtungen und neuen Wohnquartieren entgegenwirken. So sollen z.B. in dem neuen Stadtteil Dietenbach 5.500 Wohnungen entstehen. Allerdings werden bis zur Fertigstellung von nennenswerten Mengen an Wohneinheiten noch einige Jahre vergehen, sodass in den nächsten Jahren weiterhin von einem angespannten Wohnungsmarkt in Freiburg ausgegangen werden kann.

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf der Familienheim war im Jahr 2016 erneut sehr positiv. Die Genossenschaft konnte die für 2016 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.747,7 erzielt. Das Jahresergebnis liegt insbesondere deshalb über dem geplanten Ergebnis von T€ 2.400,0, weil der Gesetzgeber eine Änderung bei der Berechnung von Pensionsrückstellungen beschlossen hat. Der Zeitraum für die Durchschnittsbildung des Rechnungszinses, der der Berechnung von Pensionsrückstellungen dient, wurde von 7 auf 10 Jahre verlängert. Dies hat zu deutlich niedrigeren Personal- und Zinsaufwendungen geführt als ursprünglich angenommen.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2016 hat sich die Mitgliederzahl von 7.560 auf 7.963 erhöht. Bei der Bestandsbewirtschaftung stand wie in den Vorjahren der Neubau sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt. Hervorzuheben ist die Fertigstellung des Neubaus Meckelhof 13 mit 13 Wohnungen sowie die umfangreiche Modernisierung der Auwaldstr. 15-19 mit 78 Wohnungen. Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2016 einen Immobilienbestand von 2.700 Wohnungen, 40 gewerbliche Einheiten und 1.349 Garagen.

In 2016 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 Netozugang der Sparer und der Spareinlagen geführt. Die Anzahl der Sparkonten konnte von 6.807 zu Beginn des Geschäftsjahres auf 6.864 Sparkonten zum 31. Dezember 2016 erhöht werden. Die Spareinlagen erhöhten sich um T€ 840,2 auf T€ 38.611,1.

# Lagebericht 2016 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 2.3 LAGE

### 2.3.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>BETRIEBSBEREICHE</b>			
Hausbewirtschaftung	5.064,9	4.386,4	678,5
Betreuungstätigkeit	47,5	46,7	0,8
Kapitaldienst	-147,8	-127,3	-20,5
<b>SUMME</b>	<b>4.964,6</b>	<b>4.305,8</b>	<b>658,8</b>
Verwaltungskosten	-1.957,6	-2.355,3	397,7
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>3.007,0</b>	<b>1.950,5</b>	<b>1.056,5</b>
Übrige Rechnung	-108,5	113,6	-222,1
<b>JAHRESERGEBNIS VOR STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b>	<b>2.898,5</b>	<b>2.064,1</b>	<b>834,4</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-150,8	-113,1	-37,7
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.747,7</b>	<b>1.951,0</b>	<b>796,7</b>

Beim Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** stehen den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 20.081,5 (VJ.: T€ 19.465,9) im Wesentlichen Aufwendungen für erfolgswirksame Bestandsinvestitionen (T€ 5.283,3 (VJ.: T€ 5.420,2)), Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 1.374,7 (VJ.: T€ 1.618,7)) und Abschreibungen auf den Immobilienbestand (T€ 3.855,4 (VJ.: T€ 3.644,8)) gegenüber. Die Umsatzsteigerung von ca. 3,2% gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus höheren Sollmieten für Wohnungen von T€ 624,5. Die Zinsaufwendungen betreffen Zinsen für Bankdarlehen und für langfristige Sparguthaben der Mitglieder. Sie unterliegen, ebenso wie die Abschreibungen auf den Immobilienbestand, nur geringfügigen Veränderungen von einem Jahr zum nächsten. Wesentlichen Einfluss auf das Jahresergebnis, weil von der Geschäftsleitung zum Teil kurzfristig beeinflussbar, haben die erfolgswirksamen Investitionen in den Wohnungsbestand.

Die **Verwaltungskosten** setzen sich aus persönlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 1.363,0 (VJ.: T€ 1.744,2) und sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von T€ 594,4 (VJ.: T€ 611,2) zusammen.

Bei der **übrigen Rechnung** stehen im Wesentlichen den Erlösen aus Stromlieferungen mittels Photovoltaikanlagen Aufwendungen aus Abschreibungen auf technische Anlagen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen, die wiederum im Wesentlichen auf den Abbruch von Garagen zurückzuführen sind, gegenüber. Die Garagen wurden abgebrochen, da auf diesem Grundstück der Bau des Mehrfamilienhauses Weidweg erfolgt. Im Vorjahr konnte aufgrund der Erträge aus KfW-Tilgungszuschüssen (T€ 169,5) ein positives Ergebnis aus der übrigen Rechnung ausgewiesen werden.

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

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

## 2.3.2 VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 2.3.2.1 VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	138.827,1	87,7	135.602,3	88,6	3.224,8
Finanzanlagen	6,3	0,0	6,3	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	3.692,8	2,3	3.376,1	2,2	316,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	15.456,7	9,8	13.694,0	8,9	1.762,7
Übriges Umlaufvermögen	251,1	0,2	511,9	0,3	-260,8
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	17,5	0,0	19,1	0,0	-1,6
<b>BILANZSUMME</b>	<b>158.251,5</b>	<b>100,0</b>	<b>153.209,7</b>	<b>100,0</b>	<b>5.041,8</b>

<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	9.141,8	5,8	8.869,5	5,8	272,3
Rücklagen	51.745,6	32,7	49.345,5	32,2	2.400,1
Bilanzgewinn	354,1	0,2	339,7	0,2	14,4
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rückstellungen</b>					
Pensionsrückstellungen	4.658,1	2,9	4.816,6	3,1	-158,5
Übrige Rückstellungen	498,5	0,3	592,2	0,4	-93,7
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	45.728,8	28,9	44.857,3	29,3	871,5
Spareinlagen	38.611,1	24,4	37.770,9	24,7	840,2
Erhaltene Anzahlungen	4.238,1	2,7	4.017,6	2,6	220,5
Übrige Verbindlichkeiten	3.265,1	2,1	2.588,2	1,7	676,9
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10,3	0,0	12,2	0,0	-1,9
<b>BILANZSUMME</b>	<b>158.251,5</b>	<b>100,0</b>	<b>153.209,7</b>	<b>100,0</b>	<b>5.041,8</b>

---

# Lagebericht 2016 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Bei der **Vermögenstruktur** liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag bei 87,7 % (VJ.: 88,6 %). Die hohe Anlageintensität ist typisch für hauptsächlich bestandsverwaltende und für den eigenen Bestand neu bauende Wohnungsunternehmen. Die Veränderung bei den Sachanlagen resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in den Neubau (T€ 3.391,2) und aus der umfassenden Modernisierung eines Mehrfamilienhauses (T€ 3.718,5). Dem stehen Abschreibungen von T€ 4.057,0 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 2016 erzielte Jahresergebnis abzüglich der für 2015 in 2016 ausbezahlten Dividende und durch den Zugang bei den Geschäftsguthaben erhöht. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht auf 38,7 % (Vorjahr: 38,2 %). Bezüglich der Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Spareinlagen wird auf die Darstellung der Liquidität verwiesen. Die erhaltenen Anzahlungen betreffen Vorauszahlungen der Mieter auf noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten. Der Anlagendeckungsgrad lag zum 31.12.2016 bei 105,6 % (31.12.2015: 104,9 %). Damit ist das Anlagevermögen langfristig finanziert und die finanzielle Stabilität der Genossenschaft gegeben.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

## 2.3.2.2 INVESTITIONEN

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

Bezüglich der Höhe der Investitionen wird auf die Ausführungen zur Ertragslage, Vermögensstruktur und Kapitalflussrechnung verwiesen.

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

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

### 2.3.2.3 LIQUIDITÄT

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2016 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

	31.12.2016	31.12.2015
	T€	T€
<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.522,9	8.265,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.169,7	-9.581,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	121,7	1.541,3
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>1.474,9</b>	<b>225,4</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	9.183,5	8.958,1
<b>FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.</b>	<b>10.658,4</b>	<b>9.183,5</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 T€ 2.500,0 vorhanden.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, in dem alle erfolgswirksamen Bestandsinvestitionen bereits enthalten sind, reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen in Höhe von T€ 2.367,7 zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrifft im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 7.281,5). Diese betreffen mit T€ 7.109,7 Investitionen in den Immobilienbestand, die im Rahmen von Neubaumaßnahmen oder umfassenden Modernisierungsmaßnahmen zu Herstellungskosten bzw. nachträglichen Herstellungskosten geführt haben.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen Einzahlungen aus der Valutierung von Bankdarlehen (T€ 3.420,5), von Spareinlagen (T€ 840,2) und von Geschäftsguthaben (T€ 272,3). Den Einzahlungen stehen im Wesentlichen Auszahlungen für planmäßige Tilgungen (T€ 2.367,7) sowie Zinszahlungen (T€ 1.422,4) gegenüber.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

# Lagebericht 2016 der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

## 2.4 FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

			2016	2015
Eigenkapitalquote	= $\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	38,7	38,2
Durchschnittliche Sollmiete/qm p.m. (ohne Gewerbe/Garagen/Stellplätze)	= $\frac{\text{Sollmieten Dezember}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	6,91	6,56
%-Anteil der Erlösschmälerungen	= $\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten + Umlagen}}$	%	1,3	1,0
%-Anteil der Mietforderungen	= $\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten + abgerechnete Umlagen}}$	%	0,2	0,3
Leerstandsquote	= $\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	1,5	1,0
Instandhaltungen/qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	26,4	27,16
Gebäudeerhaltungskoeffizient/qm p.a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	44,99	49,59
Verwaltungskosten/qm p.a.	= $\frac{\text{Personal- und Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	9,78	11,80
Modernisierungsquote	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Sollmiete}}$	%	54,1	62,1
Zinsquote	= $\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	10,6	12,6
Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung	= $\frac{\text{Zinsaufwendungen für Spareinlagen}}{\text{Bestand an Spareinlagen am 31.12.}}$	%	1,0	1,4

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.

### 3 Prognosebericht

Die Geschäftsleitung geht von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 auch die Nachfrage nach Wohnungen der Familienheim ausfallen.

Gemäß der Planungsrechnung der Familienheim Freiburg wird ein Jahresüberschuss für 2017 von ca. T€ 1.800,0 – T€ 2.000,0 erwartet. Damit wird für 2017 mit einem Ergebnis gerechnet, das auf einem niedrigeren Niveau als der Jahrüberschuss 2016 liegt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich aufgrund von Neuvermietungen und allgemeinen Mieterhöhungen nach § 558 BGB erhöhen und sich bei etwa T€ 20.854,0 befinden. Diesen Mehreinnahmen gegenüber dem Vorjahr stehen aber auch Mehrausgaben für die Instandhaltung gegenüber. Zudem entfällt der ergebniserhöhende Einmaleffekt aus 2016, der sich durch die Änderung der Berechnung der Pensionsrückstellung ergeben hat.

Die Investitionen in den Wohnungsbestand werden erneut erheblich sein, sodass von einem Gebäudeerhaltungskoeffizient/qm p.a. bzw. von einer Modernisierungsquote auf Vorjahresniveau ausgegangen werden kann. Hervorzuheben sind für 2017 die Baufortführung des Neubaus Falkensteinstraße mit 13 Wohnungen sowie einer Kindertagesstätte und der Baubeginn des Mehrfamilienhauses Weidweg mit 6 Wohnungen.

Außerdem erfolgt die umfassende Modernisierung der Charlottenburger Str. 6-10. Insgesamt sind in 2017 für den Neubau T€ 4.200,0 für die Modernisierung T€ 2.016,0 und für die Instandhaltung T€ 6.654,0 veranschlagt. Es kann wieder von einer durchschnittlichen Leerstandquote von ca. 1,0% ausgegangen werden, die hauptsächlich auf gewollten Leerstand im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen zurückzuführen sein wird.

Das Interesse am Sparen bei der Familienheim wird auch in 2017 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 2017 auf dem Niveau des Jahres 2016 einpendeln.

## 4 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 Spareinrichtung berücksichtigt, zur frühzeitigen Erkennung von Risiken eingerichtet.

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

Die Grundeinstellung der Geschäftsleitung beim Einsatz von Finanzinstrumenten kann als konservativ bezeichnet werden. Im Wesentlichen liegen bei der Familienheim Finanzinstrumente in Form von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Banken und in Form von Verbindlichkeiten aus Spareinlagen der Genossenschaftsmitglieder vor. Zudem bestehen die typischen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten, die bei bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen

aus dem laufenden Geschäftsbetrieb entstehen. Derivative Finanzinstrumente bestanden bis Ende März 2017 in Form von Forwards. Für zwei Darlehen, bei denen die Zinsbindungsfrist zu diesem Zeitpunkt ausgelaufen ist, wurden mittels Forward-Vereinbarungen bereits die Anschlusskonditionen festgelegt. Derivative Finanzinstrumente wie Swaps oder Optionen werden nicht abgeschlossen. 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 2017, 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, sodass ein Mittelabfluss, der zu Liquiditätseingpässen 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 28. März 2017

Der Vorstand



Anja Dziolloß



Alexander Ehrlacher



Werner Eickhoff

–  
Bilanz

Gewinn- & Verlustrechnung

Anhang zum  
Jahresabschluss 2016

2016

# Bilanz der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	26.914,88		41.216,00
		<b>26.914,88</b>	<b>41.216,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.447.342,30		131.113.665,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	407.101,60		430.371,60
3. Grundstücke ohne Bauten	254.616,41		254.616,41
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
5. Technische Anlagen	996.842,00		1.080.908,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	239.702,87		134.165,73
7. Anlagen im Bau	390.525,20		2.535.584,01
8. Bauvorbereitungskosten	55.477,44		3.144,34
		<b>138.800.208,77</b>	<b>135.561.056,44</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
2. Andere Finanzanlagen	6.300,00		6.300,00
		<b>6.301,00</b>	<b>6.301,00</b>
<b>B UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	3.692.774,05		3.376.124,72
2. Andere Vorräte	190.029,88		241.075,88
		<b>3.882.803,93</b>	<b>3.617.200,60</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	32.458,73		57.282,72
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.741,12		28.606,63
3. Sonstige Vermögensgegenstände	19.860,63		184.962,24
		<b>61.060,48</b>	<b>270.851,59</b>
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.658.378,17		9.183.453,36
2. Bausparguthaben	4.798.326,02		4.510.496,86
		<b>15.456.704,19</b>	<b>13.693.950,22</b>
<b>C RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	12.000,00		16.000,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.483,81		3.079,50
		<b>17.483,81</b>	<b>19.079,50</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>158.251.477,06</b>	<b>153.209.655,35</b>

**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		203.070,00	134.715,00
2. der verbleibenden Mitglieder		8.892.328,03	8.727.705,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		46.410,00	7.035,00
		<b>9.141.808,03</b>	<b>8.869.455,00</b>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	751,97 €		945,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		<b>39.533,04</b>	<b>39.533,04</b>
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklagen		5.561.000,00	5.286.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	275.000,00 €		196.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage		31.990.000,00	30.505.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.485.000,00 €		1.050.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen		14.155.000,00	13.515.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	640.000,00 €		370.000,00
		<b>51.706.000,00</b>	<b>49.306.000,00</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag		6.404,53	4.784,07
2. Jahresüberschuss		2.747.730,07	1.950.950,78
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen		2.400.000,00	1.616.000,00
		<b>354.134,60</b>	<b>339.734,85</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>61.241.475,67</b>	<b>58.554.722,89</b>
<b>B RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen		4.658.134,00	4.816.576,00
2. Rückstellungen für Steuern		285.000,00	247.000,00
3. Sonstige Rückstellungen		213.515,00	345.225,00
		<b>5.156.649,00</b>	<b>5.408.801,00</b>
<b>C VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		45.728.711,04	44.857.236,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		107,37	107,37
3. Spareinlagen		38.611.083,99	37.770.857,16
4. Erhaltene Anzahlungen		4.238.105,45	4.017.615,93
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung		560.159,18	278.685,15
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.568.376,56	2.172.651,08
7. Sonstige Verbindlichkeiten		136.558,59	136.728,67
davon aus Steuern	62.328,10 €		72.490,77
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	5.818,96 €		5.081,32
		<b>91.843.102,18</b>	<b>89.233.881,75</b>
<b>D RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>10.250,21</b>	<b>12.249,71</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>158.251.477,06</b>	<b>153.209.655,35</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.081.548,61		19.465.863,08
b) aus Betreuungstätigkeit	13.752,80		12.216,79
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.149,22		187.132,64
		<b>20.162.450,63</b>	<b>19.665.212,51</b>
<b>Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		<b>316.649,33</b>	<b>71.778,36</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>30.617,60</b>	<b>30.097,47</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>117.355,49</b>	<b>224.823,56</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.284.986,23		9.104.601,00
		<b>9.284.986,23</b>	<b>9.104.601,00</b>
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>11.342.086,82</b>	<b>10.887.310,90</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.400.555,24		1.312.686,62
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	135.124,00		601.682,81
davon für Altersversorgung	-135.651,79€		347.784,39
		<b>1.535.679,24</b>	<b>1.914.369,43</b>
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>4.056.967,17</b>	<b>3.829.366,37</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>637.606,57</b>	<b>618.659,25</b>
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	315,00		315,00
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	83.494,62		128.628,60
		<b>83.809,62</b>	<b>128.943,60</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<b>1.610.301,94</b>	<b>1.885.646,25</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>150.818,40</b>	<b>113.083,42</b>
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		<b>3.434.523,12</b>	<b>2.655.129,78</b>
<b>Sonstige Steuern</b>		<b>686.793,05</b>	<b>704.179,00</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>2.747.730,07</b>	<b>1.950.950,78</b>
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>6.404,53</b>	<b>4.784,07</b>
<b>Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>		<b>2.400.000,00</b>	<b>1.616.000,00</b>
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>354.134,60</b>	<b>339.734,85</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG, Freiburg im Breisgau ist beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau unter Nummer GnR 4 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

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

Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB.

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) gem. Art. 75 EGHGB aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Posten Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und Sonstige betriebliche Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

### Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150,00 werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. In Einzelfällen erfolgt die Abschreibung degressiv. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden aktiviert.

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

Wohnbauten werden über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und Geschäftsbauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 25 bzw. 33 Jahren linear abgeschrieben. Vereinzelt werden Wohnbauten degressiv über 40 Jahre abgeschrieben. Aussenanlagen werden über 10 Jahre, Garagen über 20 bzw. 25 Jahre abgeschrieben.

# Anhang zum Jahresabschluss 2016

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen von 3 % bis 33 % linear abgeschrieben. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten € 150,00 netto nicht überschreiten, werden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen € 150,01 und € 1.000,00 netto werden jahresbezogene Sammelposten gebildet, die linear über 5 Jahre abgeschrieben werden.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

## Umlaufvermögen

Unter den Unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Die Anderen Vorräte enthalten die Bestände an Heizöl und Pellets. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach der FiFo-Methode (First in - First out).

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Zinsbindung abgeschrieben.

## Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem Anwartschaftsbarwert-

verfahren (PUC-Methode) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen sowie den zugrunde liegenden Sterbetafeln errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen. Im Einzelnen liegen der Berechnung folgende Parameter zugrunde:

Biometrische Parameter:	Richttafeln 2005G nach Heubeck
Zinssatz der Deutschen Bundesbank 31.12.2016:	4,01 %
Gehaltstrend:	3,00 % p.a
Künftige Anpassung der laufenden Renten:	1,75 % p.a
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,00 % p.a

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

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

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrages gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

## Verbindlichkeiten

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

Die **Erhaltene Anzahlungen** beinhalten ausschließlich Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Modernisierung  
Auwaldstraße 21-25, Freiburg



# Anhang zum Jahresabschluss 2016

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. BILANZ

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01. €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge	Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12. €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>199.678,19</b>	<b>1.554,85</b>	<b>12.836,28</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>188.396,76</b>
<b>SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	199.341.682,45	86.882,71	0,00	9.078.916,43	0,00	208.507.481,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.083.374,51	0,00	0,00	0,00	0,00	1.083.374,51
Grundstücke ohne Bauten	254.616,41	0,00	0,00	0,00	0,00	254.616,41
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95	0,00	0,00	0,00	0,00	8.600,95
Technische Anlagen	1.794.579,53	0,00	0,00	36.687,16	0,00	1.831.266,69
Betriebs- und Geschäftsausstattung	501.326,04	171.753,94	44.336,66	0,00	0,00	628.743,32
Anlagen im Bau	2.535.584,01	6.968.478,58	0,00	-9.113.537,39	0,00	390.525,20
Bauvorbereitungskosten	3.144,34	54.399,30	0,00	-2.066,20	0,00	55.477,44
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>205.522.908,24</b>	<b>7.281.514,53</b>	<b>44.336,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>212.760.086,11</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>						
Sonstige Ausleihungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00
Andere Finanzanlagen	6.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<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>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>205.728.887,43</b>	<b>7.283.069,38</b>	<b>57.172,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>212.954.783,87</b>

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12.16 €	Buchwert am 31.12.15 €
		Zugängen Zuschreibungen €	Abgängen €	Umbuchungen +/- €			
158.462,19	15.855,97	0,00	12.836,28	0,00	161.481,88	26.914,88	41.216,00
68.228.017,05	3.832.122,24	0,00	0,00	0,00	72.060.139,29	136.447.342,30	131.113.665,40
653.002,91	23.270,00	0,00	0,00	0,00	676.272,91	407.101,60	430.371,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254.616,41	254.616,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.600,95	8.600,95
713.671,53	120.753,16	0,00	0,00	0,00	834.424,69	996.842,00	1.080.908,00
367.160,31	64.965,80	0,00	43.085,66	0,00	389.040,45	239.702,87	134.165,73
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	390.525,20	2.535.584,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.477,44	3.144,34
69.961.851,80	4.041.111,20	0,00	43.085,66	0,00	73.959.877,34	138.800.208,77	135.561.056,44
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.300,00	6.300,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.301,00	6.301,00
70.120.313,99	4.056.967,17	0,00	55.921,94	0,00	74.121.359,22	138.833.424,65	135.608.573,44

# Anhang zum Jahresabschluss 2016

2. Im Posten **Unfertige Leistungen** sind im Geschäfts- und Vorjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	31.12.16	31.12.15
Forderungen aus Vermietung	3.767,24 €	15.539,86 €

4. Im Posten **Sonstige Vermögensgegenstände** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

5. Bei den **Pensionsrückstellungen** besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes

aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 534.116,00 €. Dieser Unterschiedsbetrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

6. Im Posten **Sonstigen Rückstellungen** sind keine Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten.

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

8. 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		gesichert	Art der Sicherung
	€	€	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	45.728.711,04	2.622.696,62 <i>2.486.764,79</i>	10.578.461,70	32.527.552,72	45.728.711,04	Grundpfandrechte
gegenüber anderen Kreditgebern	107,37	0,00 <i>0,00</i>	0,00	107,37	0,00	
Erhaltene Anzahlungen	4.238.105,45	4.238.105,45 <i>4.017.615,93</i>	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	560.159,18	560.159,18 <i>278.685,15</i>	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	2.568.376,56	2.568.376,56 <i>2.172.651,08</i>	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	136.558,59	136.558,59 <i>136.728,67</i>	0,00	0,00	0,00	
<b>Summe</b>	<b>53.232.018,19</b>	<b>10.125.896,40</b> <b><i>9.092.445,62</i></b>	<b>10.578.461,70</b>	<b>32.527.660,09</b>	<b>45.728.711,04</b>	
Spareinlagen	38.611.083,99					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>91.843.102,18</b>					

(Vorjahreszahlen sind kursiv)

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

	31.12.16	31.12.15
Spareinlagen		
a) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	36.244.128,73 €	35.612.227,85 €
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	2.366.955,26 €	2.158.629,31 €
<b>Summe</b>	<b>38.611.083,99 €</b>	<b>37.770.857,16 €</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals die Erlöse aus Erbbauzinsen und die Erlöse aus unbebauten Grundstücken unter dem Posten Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Zudem wurden erstmals die Erträge aus Schönheitsreparaturen bei den Sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Die Posten Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen und Sonstige betriebliche Erträge sind mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen:	74.034,28 €
- Sonstige betriebliche Erträge:	337.921,92 €

Im Posten **Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** sind Erträge aus der Abzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 846,00 € (Vorjahr: 1.005,00 €) enthalten.

Im Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** sind Aufwendungen für die Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen in Höhe von 183.928,00 € (Vorjahr: 197.273,00 €) 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	154.794,63 €
Aus vergebenen Aufträgen für Bauinvestitionen und zwangsläufigen Folgeinvestitionen	4.352.601,00 €
Darlehenszusagen mit ausstehender Auszahlung in Zusammenhang mit den Bauinvestitionen	1.300.000,00 €

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	4
Technische Mitarbeiter	5	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister, Aushilfskräfte usw.	3	6
	<b>19</b>	<b>10</b>

### 3. Mitgliederbewegungen

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
<b>Mitglieder</b> zu Beginn des Geschäftsjahres	7.560	83.130
Zugang	631	4.377
Abgang	228	2.811
<b>Mitglieder</b> am Ende des Geschäftsjahres	<b>7.963</b>	<b>84.696</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um **164.623,03 €**

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht der Mitglieder im Insolvenzfall besteht nicht.

# Anhang zum Jahresabschluss 2016

## 4. Prüfungsverband

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

## 5. Mitglieder des Vorstandes

Anja Dziolloß, Vorstandsvorsitzende (hauptamtlich)  
Alexander Ehrlacher (hauptamtlich)  
Werner Eickhoff (nebenamtlich)

## 6. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Anita Stilz	Steuerberaterin	Vorsitzende
Friedhelm Voigt	Vorstandsvorsitzender Marienhaus St. Johann e.V.	stellv. Vorsitzender und stellv. Schriftführer
Dr. Ann Baumgartner	Hautärztin	Schriftführerin
Linus Becherer	Referatsleiter – Erzbischöfliches Ordinariat	
Karin Müller	stellv. Amtsleiterin Stadtkämmerei Freiburg	
Klaus Textor	Bankkaufmann i.R.	
Frank Pfaff	Sachverständiger	
Andreas Riesterer	Stellv. Abteilungsleiter Caritasverband Freiburg e.V.	

## E. Weitere Angaben

### 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.

### Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.748 ab. Gemäß § 37 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 2.400 in die Rücklagen eingestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 354.134,60 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung	
4,00 v.H. Dividende	349.241,63 € €
Gewinnvortrag	4.892,97 € €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>354.134,60 € €</b>

Freiburg, den 28. März 2017

Der Vorstand



Anja Dziolloß



Alexander Ehrlacher



Werner Eickhoff

# Bestätigungsvermerk 2016

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 2016 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 be-

rücksichtigt. 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 Lageberichts. 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

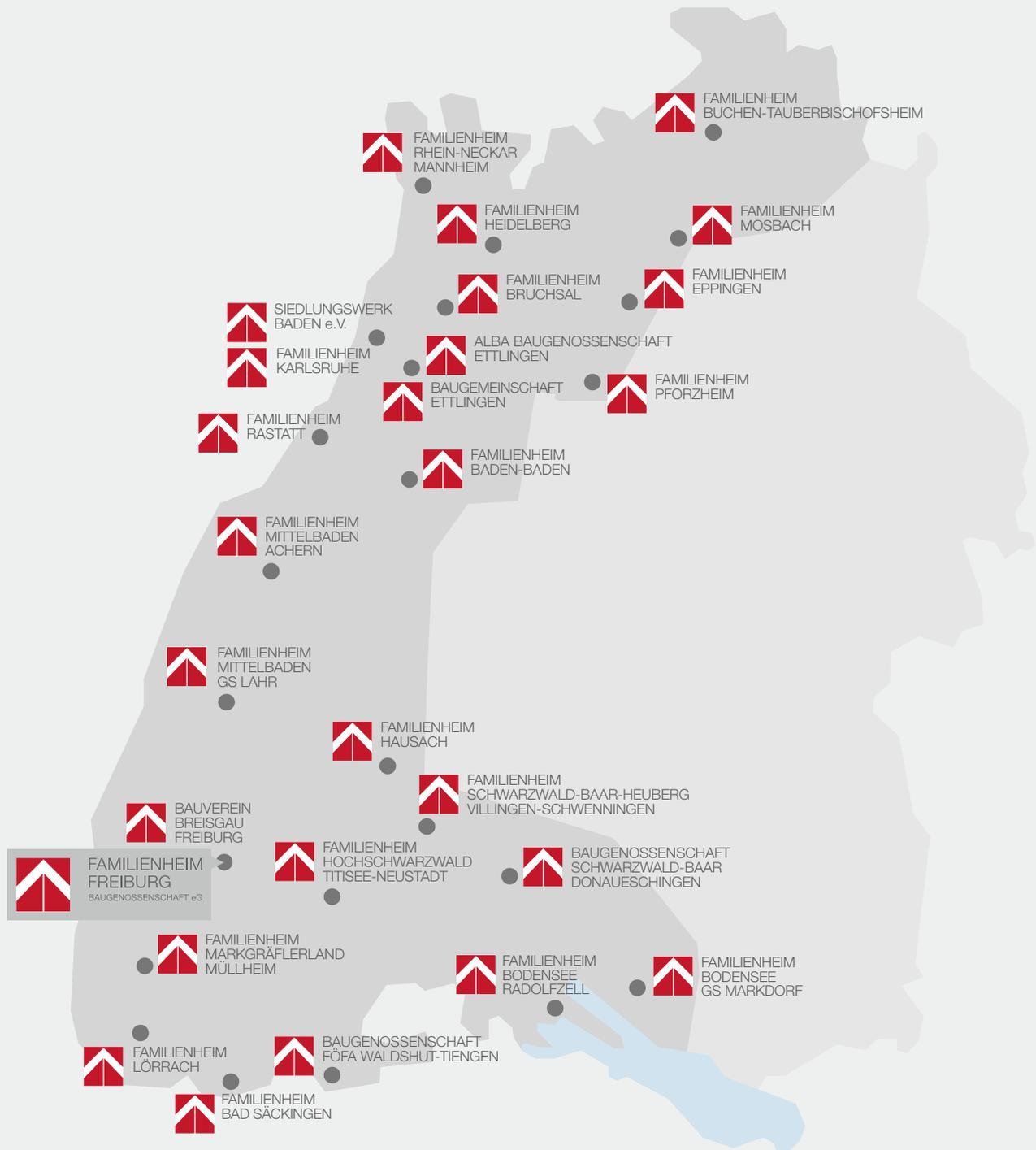
Stuttgart, den 12. Mai 2017

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

**gez. Schwärzle  
Wirtschaftsprüfer**

**gez. Vogel  
Wirtschaftsprüfer**

# Die Familienheim. Eine starke Gemeinschaft.



## Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Gaußstraße 5  
79114 Freiburg  
Tel.: 0761 – 88887-0  
info@familienheim-freiburg.de  
www.familienheim-freiburg.de

### Kundenzentrum Gaußstraße 1 Unsere Öffnungszeiten

Beratung Wohnen,  
Spareinrichtung, Kasse

**Mo, Di, Do, Fr**  
8.30 Uhr - 12.00 Uhr

**Mittwochnachmittag**  
14.00 Uhr - 17.30 Uhr

## Impressum

### Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:

Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG,  
Anja Dziollob, Alexander Ehrlacher

**Druck:** Herbstritt GmbH

### Fotos:

Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG,  
Jürgen Brandel

**Gestaltung:** designmaleins®



FAMILIENHEIM  
FREIBURG  
BAUGENOSSENSCHAFT eG