



Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG



Geschäftsbericht 2012





Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Gaußstraße 5

79114 Freiburg

Telefon: 07 61/8 88 87-0

Telefax: 07 61/8 88 87-99

info@familienheim-freiburg.de

www.familienheim-freiburg.de

G e s c h ä f t s b e r i c h t 2 0 1 2

Wir trauern um

64 Mitglieder

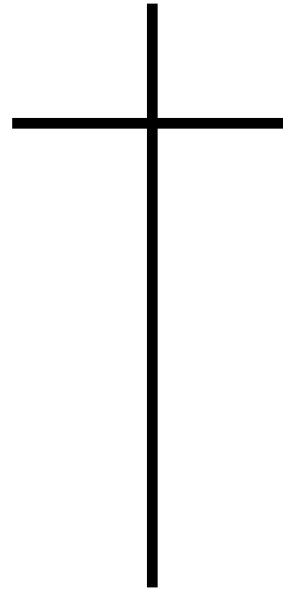
unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr
verstorben sind.

Im Jahr 2011/2012 verstarben die langjährigen
Mitglieder der Vertreterversammlung

Hubert Thoma
Franz Schaller
Manfred Zehle

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

Wir gedenken ihrer und aller Verstorbenen in großer Dankbarkeit.



Inhalt

Informationen auf einen Blick	4
Rechtliche Grundlagen	5
Verwaltungsorgane	6
Liste der Vertreter	7
Lagebericht	
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	10
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	12
Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum	16
Entwicklung der Spareinrichtung	16
Sicherung der Spareinlagen	16
Vermögenslage	17
Ertragslage	18
Liquiditäts- und Finanzlage	19
Betriebliche Kennzahlen	20
Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	20
Prognosebericht	21
Nachtragsbericht	22
Personelles	22
Dank	22
Jahresabschluss 31.12.2012	
Bilanz	24
Gewinn- und Verlustrechnung	26
Anhang zum Jahresabschluss 2012	27
Bericht des Aufsichtsrates	34
Bestätigungsvermerk	35

Informationen auf einen Blick

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

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Mitgliederstand	6.183	5.919	5.573
Gezeichnete Geschäftsanteile	58.648	54.777	47.989
Bilanzsumme	136.542 T€	131.522 T€	120.123 T€
Anlagevermögen (Sachanlagen)	114.649 T€	109.535 T€	101.813 T€
Geschäftsguthaben	6.402 T€	5.927 T€	5.202 T€
Rücklagen	44.780 T€	42.620 T€	41.340 T€
Rückstellungen	5.124 T€	3.925 T€	3.666 T€
Spareinlagen	28.742 T€	25.704 T€	22.997 T€
Jahresüberschuss	2.394 T€	1.518 T€	3.259 T€
Bilanzgewinn	236 T€	205 T€	183 T€
Gesamtbauleistungen/Wohnungen	4.803	4.760	4.725

Rechtliche Grundlagen

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen in den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat in 40 Sitzungen laufend den Geschäftsbetrieb und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

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

In der 53. Vertreterversammlung am 25.06.2012 wurde auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand das Jahresergebnis 2011 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinns 2011 von 204.848,96 € wurde wie folgt vorgeschlagen:

a) 4,0 v. H. Dividende aus Geschäftsguthaben
per 01.01.2011 202.418,19 €

b) der Restbetrag von 2.430,77 €
wird als Gewinnvortrag auf das Jahr 2012
übertragen.

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

In der Vertreterversammlung am 25.06.2012 wurden

Frau Dr. Anita Stilz
Herr Frank Pfaff und
Herr Klaus Textor,

deren 3-jährige Amtszeit abgelaufen war, einstimmig als Aufsichtsräte wiedergewählt.

Am 14.11.2012 wurde die Wahl zur Vertreterversammlung durchgeführt. Die Wahlbeteiligung lag bei 7,5 % der wahlberechtigten Mitglieder. Allen Kandidaten, die sich für die Wahl zur Verfügung gestellt haben, danken wir herzlich für ihre Bereitschaft und ihre Beteiligung.

Verwaltungsorgane

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

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
Ketteler, Reinhold, Ludwigstr. 12, Freiburg
Kraus, Bernd, Friedrichring 31, Freiburg

Wahlbezirk 2 - Ost

Reichenbach, Lieselotte, Falkensteinstr. 5, Freiburg
Jorde, Martina, Adalbert-Stifter-Str. 22, Freiburg
Wannig, Silke, Türkenlouisstr. 53, Freiburg
Gantert, Carmelina, Roseggerstr. 6, Freiburg
Mayer, Helmuth, Dreikönigstr. 58, Freiburg
Goebel, Wolfgang, Quäkerstr. 2a, Freiburg
Schneider, Franz-Josef, Gerwigplatz 5, Freiburg
Riesterer, Andreas, Runzstr. 15, Freiburg
Martinetti Dirk, Türkenlouisstr. 57, Freiburg
Jancke, Nikolaus, Adalbert-Stifter-Str. 34, Freiburg
Matschoss, Michel, Quäkerstr. 4b, Freiburg
Hemmes, Thomas, Grillparzerstr. 5, Freiburg
Wehr, Bernd, Frankenweg 3, Freiburg
Graaf, Horst, Türkenlouisstr. 59, Freiburg
Unger, Helmut, Roseggerstr. 13, Freiburg
Henne, Wolfgang, Erwinstr. 106, Freiburg
Leicher, Eberhard, Erwinstr. 42, Freiburg
Medding, Martin, Oberau 35, Freiburg

Ersatzvertreter

Wahlbezirk 1 - Mitte

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

Wahlbezirk 2 - Ost

Dettmer, Jörg, Peter-Sprung-Str. 11, Freiburg
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
Peleikis, Heinz, Aschenbrennerstr. 14, Freiburg
Künzle, Norbert, Aschenbrennerstr. 12, Freiburg

Ersatzvertreter

Wahlbezirk 3 - Nord

Reichenbach, Heinz, Buchenstraße 4, Freiburg
Domnick, Alfred, Zähringer Str. 23, Freiburg
Hassel, Bernd, Stuttgarter Str. 7, Freiburg

Wahlbezirk 4 - West I

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

Vertreter

Wahlbezirk 5 - West II

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

Wahlbezirk 6 - Auswärtige Mieter

Holland, Gabriele, St.-Louis-Str. 2, Breisach
Nageleisen, Lothar, Im Großacker 5, Stegen
Mauz, Harald, Im Großacker 7, Stegen
Schneider, Michael, Seilmattenstr. 3, Waldkirch
Dr. Hetzel, Michael, Seilmattenstr. 2, Waldkirch
Billharz, Josef, Im Großacker 7, Stegen
Mamic, Tomislav, Grünewaldstr.1, 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
Studzienski, Günter, Moosgrund 18, Freiburg

Wahlbezirk 6 - Auswärtige Mieter

Mayer, Doris, St.-Louis-Str. 2, Breisach
Schlotmann, Andreas, Lessingstr. 3a, Emmendingen

Sonstige

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

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Das Jahr 2012 war wieder von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone.

Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf wegen der Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Für das 4. Quartal 2012 rechnen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Stagnation, viele sogar mit einem leichten Minus beim Wirtschaftswachstum. Dennoch erwartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %, während es 2012 mit 1,1 % noch deutlich höher liegen soll. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für 2012 und auch für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25 %.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlagen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es

2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Millionen Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht. Im Jahresdurchschnitt wurde 2012 mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich um 1 %. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung - keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 auf 81,5 % des BIP geschätzt und soll bis 2016 auf 73 % des BIP sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2 %. Die Preise

rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30 % den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das „Wohnen“ lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9 %. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6 % höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4 %, für Gas um 5,8 % und für Strom um 2,3 % höher als im Vorjahr.

Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3 %. Seit Beginn des Jahres hat sich dabei der Preisanstieg merklich abgeschwächt und sich seit dem 3. Quartal auf dem gesteigerten Niveau stabilisiert. Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude lag der Anstieg im 4. Quartal 2012 zum Vorjahresquartal bei 2,1 %. Deutlich angezogen haben hier insbesondere Klempnerarbeiten (10,6 %) und Dachdeckerarbeiten (3,9 %). Bei den Ausbauarbeiten zogen die Preise um 2,4 % an.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00 % auf 0,75 % gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilien-

markt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5 %. Mit rund 1.480 Insolvenzverfahren in den ersten 8 Monaten 2012, waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen auf den Bereich Handel, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte.

In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Damit ging die Zahl der Privatinsolvenzen zum zweiten Mal in Folge zurück.

*Energetische
Sanierung Seilmat-
tenstraße 1,
Waldkirch-Kollnau*



Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württemberg verzeichnete 2011 mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg aufgrund verstärkten Zuzugs fortsetzt.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württem-

berg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Im Jahr 2012 hat sich die Familienheim Freiburg wieder in nahezu allen Leistungsbereichen der Wohnungswirtschaft engagiert. Unverändert war die Geschäftspolitik der Genossenschaft davon bestimmt, für ihre Mitglieder den genossenschaftlichen Förderauftrag zu erfüllen. Im Mittelpunkt der baulichen Aktivitäten stand die energetische Modernisierung und Sanierung unserer Wohnungen. Im Geschäftsjahr 2012 wurden ebenso weitere Mietwohnungen fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Die Planungen für den Bau von neuen Mietwohnungen wurden fortgesetzt.



Energetische Sanierung Feldbergstraße 39/41, Freiburg



Zur Finanzierung des Investitionsprogramms hat erneut die positive Entwicklung der Spareinrichtung der Familienheim Freiburg beigetragen.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen im Jahr 2012 stellen sich wie folgt dar:

- 12,3 Mio. € Investitionen
- Davon:
- 5,1 Mio. € Neubau von Mietwohnungen
- 7,2 Mio. € Instandhaltung und Modernisierung

Das Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand und den Neubau der Jahre 2010 – 2012 betrug insgesamt 36,1 Mio. €.

Die Gebäudeerhaltungsinvestitionen betragen im Durchschnitt 38,45 € pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr und liegen damit weiterhin auf einem hohen Niveau.

Die Investitionsentscheidungen (Neubau, Sanierung und Modernisierung) werden auf der Grundlage einer Portfolioanalyse des Gesamtbestandes getroffen. Neben der Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsbauten stellt der Neubau von Mietwohnungen einen wichtigen Teil der Investitionsstrategie der Familienheim Freiburg dar.

Der Neubau bietet die Chance, aktuelle Woh-

nungsstandards hinsichtlich Energieoptimierung und Barrierefreiheit zu realisieren. Hauptaufgabe der Familienheim Freiburg ist die Versorgung ihrer Mitglieder mit attraktivem und zeitgemäßem Wohnraum zu angemessenen Mieten. Die Entwicklung von Neubaumaßnahmen gewinnt in der Zukunft eine größere Rolle, um damit auch auf die demografischen Veränderungen unserer Gesellschaft zu reagieren.

Folgende Investitionen wurden realisiert:

	T€
Energetische Sanierung und Modernisierung der Wohnanlagen	
• Zähringer Straße 27- 33	1.855
• Feldbergstraße 39 - 41	1.015
• Seilmattenstraße 1	759
• Zähringer Straße 21 - 25	417
Balkonsanierungen	
• Zähringer Straße 27 - 33	502
Erneuerung der Heizzentrale (Installation eines Blockheizkraftwerkes)	
• Peter-Sprung-Straße 9 - 15	191

Im Berichtsjahr modernisierte die Genossenschaft weitere 39 Wohnungen im Rahmen von Mieterwechseln mit insgesamt 1,4 Mio. €.



„Wohnen am Sternwald“ (2. Bauabschnitt), Freiburg-Wiehre, Grillparzerstraße 5+7

Neubau Mietwohnungen Buchenstraße 6a, 6b, 12

Zu Beginn des Jahres 2012 konnten zwei weitere Wohngebäude mit 35 Wohnungen fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden. Die Außenanlagen wurden im April 2012 hergerichtet. Insgesamt investierte die Familienheim Freiburg 5,4 Mio. € in die Wohnanlage mit drei Wohngebäuden mit einer Gesamtwohnfläche von 3.134 Quadratmeter.

Wohnen am Sternwald

Im Jahr 2012 wurde das Neubauprojekt „Wohnen am Sternwald“ in attraktiver Lage in der Wiehre mit 54 Wohnungen fortgeführt. Im Rahmen des ersten Bauabschnitts wurden zwei Wohnhäuser in der Quäkerstraße 2a und 4 mit 28 Wohnungen im Januar und Februar 2012 an die Mieter übergeben. Die Errichtung von drei weiteren Wohngebäuden in der Grillparzerstraße 5 und 7 bzw. Quäkerstraße 4 b, wurde in 2012 fortgeführt. Der Bezug der Wohnungen des zweiten Bauabschnitts erfolgte im ersten Quartal 2013. Witterungsbedingt werden die parkähnlichen Außenanlagen im Innenbereich der gesamten Wohnanlage bis Anfang Mai 2013

fertiggestellt. Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt 12 Mio. € bei einer gesamten Wohnfläche von 4.813 Quadratmetern.

Neubau von Mietwohnungen im Rennweg/Komturststraße

Im Berichtsjahr 2012 wurde die Neubauplanung Rennweg/Komturststraße im Stadtteil Brühl/Beurbarung mit Nachdruck fortgeführt. Zwischenzeitlich liegt die Baugenehmigung für das Bauvorhaben vor; aufgrund von Umplanungen (Wegfall des 2. Untergeschosses sowie einer Gewerbeeinheit) ist ein Nachtrag zur Baugenehmigung erforderlich. Das bestehende Gebäude mit 50 Wohneinheiten wird durch ein modernes Energieeffizienzhaus 55 mit 48 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit ersetzt. Eine moderne Holzpelletsheizung wird das Gebäude mit Wärme versorgen. Der Abbruch des Bestandsgebäudes ist für Mitte 2013 vorgesehen. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche des Neubauvorhabens beträgt 3.625 Quadratmeter. Weiterhin wird eine Tiefgarage mit insgesamt 49 Stellplätzen ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.

*Energetische
Sanierung Zähringer
Straße 27-33, Freiburg*



Die Familienheim Freiburg wird sich auch in Zukunft neben der Pflege und Entwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes dem Neubau von Mietwohnungen in attraktiven Lagen zu angemessenen Mieten zuwenden. Die Genossenschaft wird auch weiterhin in beiden Geschäftsfeldern intensiv gemäß ihrem Satzungsauftrag tätig sein und damit der Mitgliederförderung gerecht werden. Im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten der Genossenschaft leisten wir damit einen Beitrag zur Wohnversorgung der Mitglieder auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Freiburg und kommen somit unserer sozialen Verantwortung nach.

Zum 31.12.2012 bewirtschaftete die Familienheim Freiburg einen Immobilienbestand von

- 2.650 Wohnungen
- 38 Gewerbeeinheiten
- 1.903 Garagen/Stellplätze.

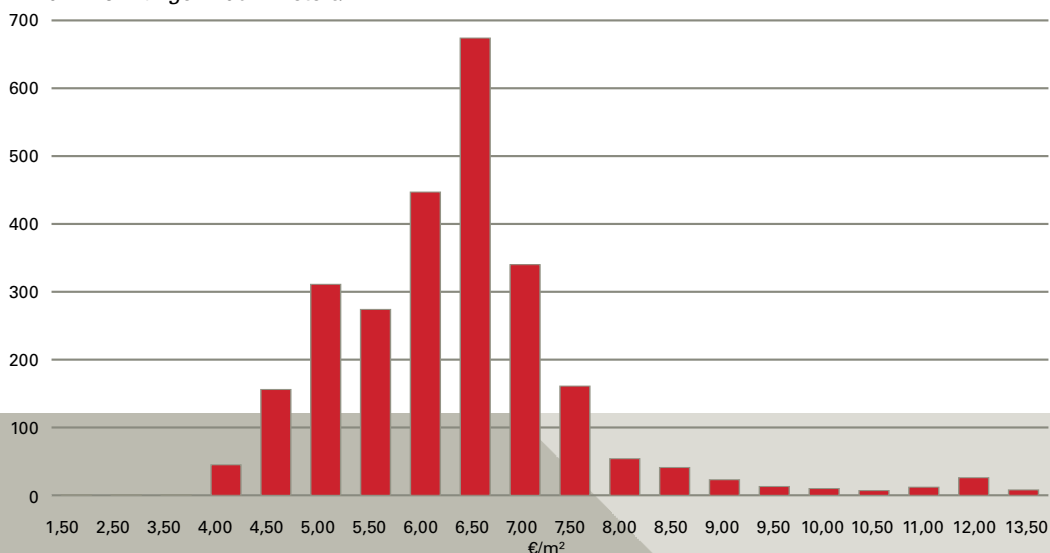
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr 2012 um 0,8 Mio. € auf 18,1 Mio. € erhöht. Die Erhöhung resultiert aus Mieterhöhungen nach durchgeführten energetischen Sanierungen, Neuvermietungen im Rahmen von Mieterwechseln, Mietanpassungen nach dem Landeswohnraumförde-

rungsgesetz (LWoFG) und aufgrund von Neubezügen fertiggestellter Neubauprojekte.

Zum 31.12.2012 beträgt die gesamte Wohn- und Nutzfläche 195.174 Quadratmeter (Vorjahr 192.087 Quadratmeter).

Die Nachfrage nach Wohnungen bei der Familienheim Freiburg war im Geschäftsjahr 2012 weiterhin sehr hoch. Dies ist auch ein Ausdruck der angespannten Wohnungsmarktsituation auf dem „Teilmarkt Freiburg“. Vermietungsschwierigkeiten bzw. Leerstände bestehen nicht. Im Jahr 2012 wurden insgesamt 471 neue Mitglieder aufgenommen; insgesamt hat sich die Mitgliederzahl auf 6.183 erhöht. Die Fluktuationsrate betrug 5,5 % (Vorjahr 6,0 %). Die Durchschnittsmiete der Familienheim Freiburg lag im Jahr 2012 bei 6,03 €/m² und liegt damit weiterhin deutlich unter der Durchschnittsmiete des Freiburger Mietspiegels mit 7,53 €/m²; dies dokumentiert den genossenschaftlichen Grundgedanken der Mitgliederförderung auf der Basis einer wirtschaftlichen und angemessenen Mietpreisgestaltung. Die Genossenschaft erzielte im Geschäftsjahr 2012 ein gutes Jahresergebnis und schafft damit die Grundlage für ein weiterhin zukunftsfähiges Wohnungsangebot im Wohnungsbestand und im Mietwohnungsneubau.

Anzahl Wohnungen nach Miete €/m²



Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

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

- 4 Eigentümergemeinschaften, davon
- 3 Gemeinschaften mit 45 Wohnungen und 36 Garagen,
- 1 Gemeinschaft im Teileigentum mit 8 Garagen.

Außerdem befinden sich 27 Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, zwei gewerbliche Einheiten und 1 Garage in treuhänderischer Verwaltung. Der Stand der Bankguthaben aus der Verwaltungstätigkeit beläuft sich auf rd. 423.000,00 €.

Entwicklung der Spareinrichtung

Das Geschäftsjahr 2012 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 11,8 % wurde das Sparvolumen auf ein neues Rekordhoch von 28,7 Mio. € gebracht. Der Wachstumskurs hält nunmehr bereits seit einigen Jahren unverändert an.

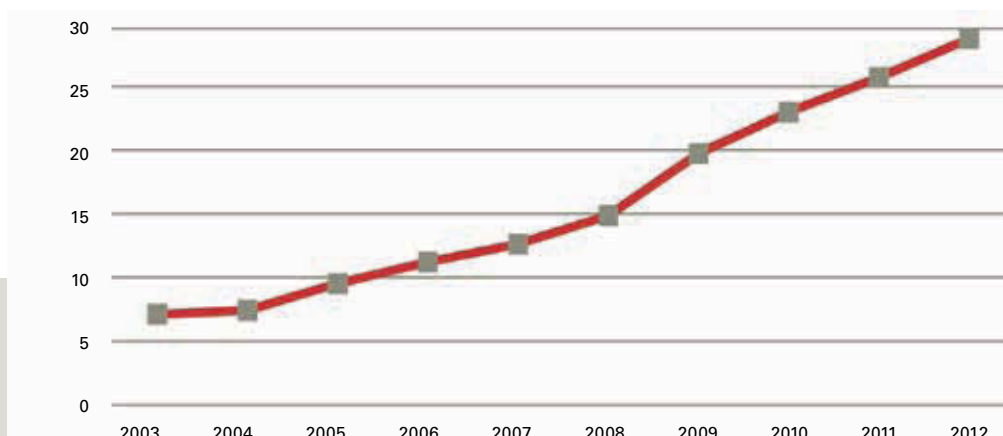
Die Mitglieder schätzen neben den attraktiven Produkten die Sicherheit ihrer Ersparnisse bei der Familienheim Freiburg.

Sicherung der Spareinlagen

Die Genossenschaft ist Mitglied der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft. Neben einem jährlichen Zahlungsbetrag von 11.498,32 € wurde ein Zahlungsverprechen an den Sicherungsfonds von 94.804,10 € geleistet.

Entwicklung der Spareinlagen

Mio.€



Vermögenslage

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

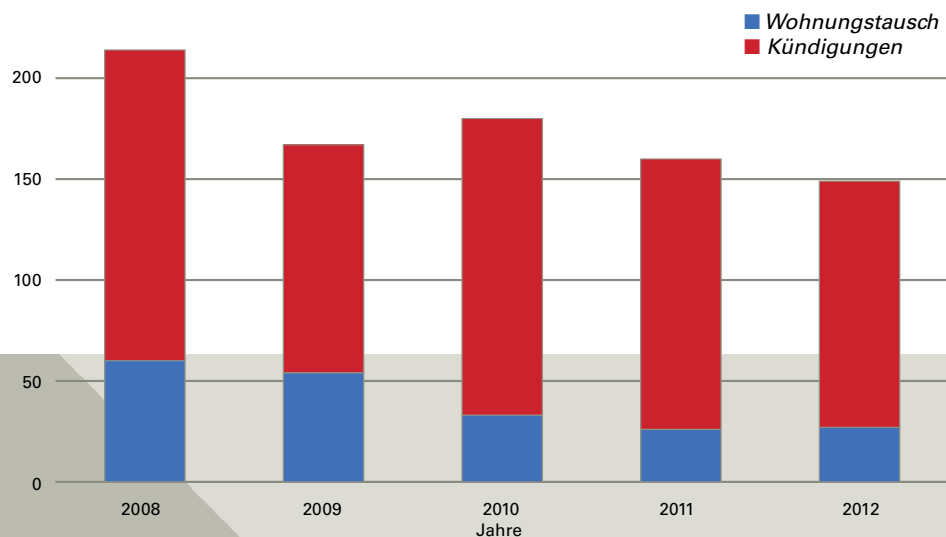
	31.12.2012		31.12.2011		Veränderungen
	T€	v. H.	T€	v. H.	T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	114.689	84,0	109.543	83,3	5.146
Umlaufvermögen	21.853	16,0	21.979	16,7	-126
Gesamtvermögen	136.542	100,0	131.522	100,0	5.020
Verbindlichkeiten					
Rückstellungen	5.125	3,8	3.926	3,0	1.199
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	46.275	33,9	48.022	36,5	-1.747
Spareinlagen	28.742	21,0	25.704	19,5	3.038
Sonstige Verbindlichkeiten u. Rechnungsabgrenzungsposten	4.942	3,6	5.079	3,9	-137
	85.084	62,3	82.731	62,9	2.353
Eigenkapital	51.458	37,7	48.791	37,1	2.667
Geschäftsguthaben	6.402	12,4	5.927	12,2	475
Rücklagen	44.820	87,1	42.659	87,4	2.161
Bilanzgewinn	236	0,5	205	0,4	31
	51.458	100,0	48.791	100,0	2.667

Das Gesamtvermögen hat sich insgesamt um 5.020 T€ erhöht. Davon nahm das Anlagevermögen um 5.146 T€ zu, bedingt durch Investitionen in den Wohnungsbestand und die Geschäftsausstattung von 8.318 T€, den Abgang durch Verkauf eines Grundstücks in Breisach von 64 T€ und nach Abschreibungen von 3.108 T€. Beim Umlaufvermögen resultieren die Veränderungen im Wesentlichen aus der Abnahme bei den flüssi-

gen Mitteln und Bausparguthaben (- 227 T€) sowie der Erhöhung bei den noch nicht abgerechneten Nebenkosten und Vorräten (222 T€) und der Übernahme der Grundstücke ohne Bauten in das Anlagevermögen (- 111 T€).

Das Eigenkapital hat sich durch das in 2012 erzielte Jahresergebnis um 2.667 T€ auf 51,5 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote von 37,7 % (Vorjahr: 37,1 %) blieb nahezu unverändert.

Anzahl Wohnungskündigungen 2008–2012



Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

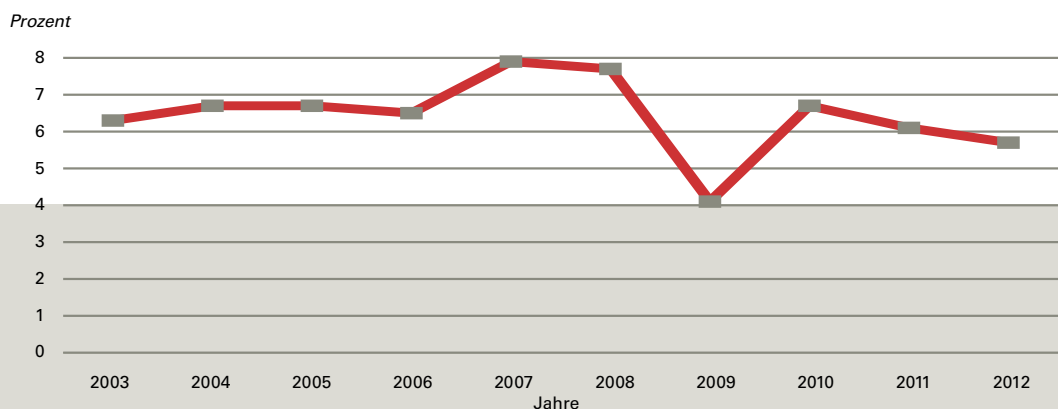
	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€	Veränderungen T€
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit			
Miethausbewirtschaftung			
Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	19.122	17.619	1.503
Aufwendungen	14.428	13.831	-597
Deckungsbeitrag	4.694	3.788	906
Betreuungstätigkeit			
Umsatzerlöse	19	27	-8
Deckungsbeiträge	4.713	3.815	898
Personal- und Sachaufwand	1.944	1.916	28
Betriebsergebnis	2.769	1.899	870
Kapitalwirtschaft			
Erträge	288	251	37
Aufwendungen	585	570	15
	-297	-319	22
Wohnungswirtschaftliches Ergebnis	2.472	1.580	892
Sonstiges Ergebnis			
Erträge	69	79	-10
Aufwendungen	42	49	-7
	27	30	-3
Jahresergebnis	2.499	1.610	889
Steuern	105	92	-13
Jahresüberschuss	2.394	1.518	876

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.394 T€ ab. Die Ertragslage wurde wieder von den Instandhaltungsaufwendungen, die der Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes dienen, wesentlich beeinflusst. Die Veränderungen bei den Umsatzerlösen und Erträgen aus der Hausbewirtschaftung resultieren in der Hauptsache aus den Abweichungen der Bestandsveränderungen (-167 T€) aus noch nicht abgerechneten Nebenkosten, den Verkaufserlösen

für ein unbebautes und bebautes Grundstück in Breisach (521 T€) sowie der positiven Entwicklung der Mieten im Geschäftsjahr (745 T€) aufgrund von Neubezügen bei fertiggestellten Objekten, der Weitergabe von Mieterhöhungen bei Objekt- und Wohnungsmodernisierungen und aus Mietanpassungen.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert positiv.

Fluktuationsrate 2003-2012 in %



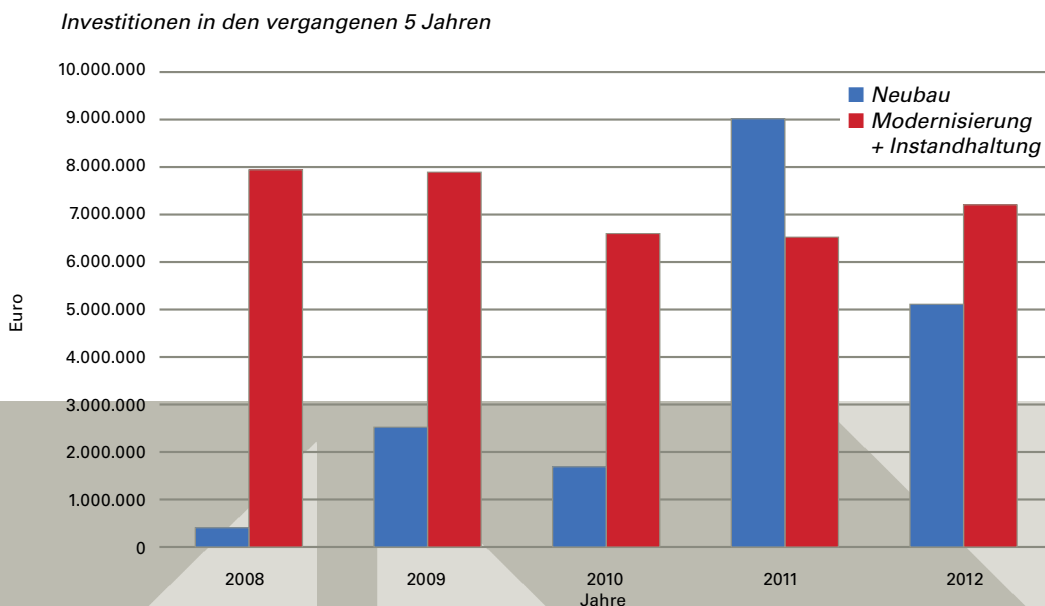
Liquiditäts- und Finanzlage

Auf der Grundlage der Bilanz zum 31.12.2012 und unter Berücksichtigung der erkennbar kurzfristigen Einflüsse auf die Zahlungsbereitschaft, ergibt sich nachstehend errechneter Liquiditätsstatus:

Liquiditätsstatus zum 31. Dezember 2012	T€	T€
Kurzfristig realisierbare Vermögenswerte		
Forderungen	241	
Unfertige Leistungen und Heizölvorräte	3.056	
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	16.365	
Bausparguthaben	2.140	21.802
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten		
Geschäftsguthaben der Ende 2012 ausgeschiedenen Mitglieder und aus gekündigten Anteilen	244	
Rückstellungen	1.180	
Verbindlichkeiten aus Anzahlungen	3.390	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	300	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	929	
Dividendenausschüttung und Sonstigem	537	
10 v. H. der Spareinlagen	2.874	9.454
Liquiditätsüberschuss		12.348

Neben dem Liquiditätsüberschuss zum 31.12.2012 und dem geldrechnungsmäßigen Überschuss aus der Hausbewirtschaftung für das Jahr 2013 stehen

der Genossenschaft ausreichende Finanzierungsmittel für die im Jahr 2013 begonnenen bzw. geplanten Maßnahmen zur Verfügung.



Betriebliche Kennzahlen

	2012	2011	2010
Eigenkapitalquote	37,7%	37,1%	38,9%
Gesamtkapitalrentabilität	3,6%	3,0%	4,7%
Eigenkapitalrentabilität	4,7%	3,1%	7,0%
Anlagenintensität	84,0%	83,3%	84,8%
Fluktuationsrate	5,5%	6,0%	6,7%
Gebäudeerhaltungskoeffizient (Euro/qm/Jahr)	38,45	34,60	27,97
Cash-flow	5.708	4.395	6.573

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Geschäfts- und Ertragsentwicklung für die Jahre 2013 und 2014 stehen wir aufgrund der lokalen Marktsituation und der sich abzeichnenden Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in Freiburg insgesamt positiv gegenüber. Die Geschäftspolitik der Genossenschaft wird auch zukünftig die Chancen und Risiken am Wohnungs- und Immobilienmarkt berücksichtigen.

Die Geschäftspolitik der Genossenschaft ist auch weiterhin auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Ziel ist es, den Mitgliedern und Mietern langfristig eine zeitgemäße Wohnraumversorgung sowohl im Bestand als auch im Mietwohnungsneubau anzubieten. Zu berücksichtigen sind bei allen unternehmerischen Entscheidungen auch die Auswirkungen der demografischen Entwicklung sowie die gesetzlichen Vorgaben, u. a. im Bereich der Energieeinsparung und der Anforderung aus der Umsetzung aus der Trinkwasserverordnung. Ferner werden die in den nächsten Jahren anstehenden Dichtigkeitsprüfungen der Abwasserkanäle des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes eine Herausforderung bedeuten.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft sich weiterhin positiv entwickelt.

Bestandsgefährdende Entwicklungen sind für die Genossenschaft nicht erkennbar. Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, das die Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht erfüllt.

Auftretende Risiken werden rechtzeitig durch das installierte Risikomanagementsystems aufgezeigt und ggf. notwendige Maßnahmen eingeleitet. Die Entwicklung wird laufend überwacht. Derivate Finanzierungsinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Steuerung und Überwachung des Finanzbereichs einschließlich der Zinsentwicklung der Spareinlagen gewährleisten auch zukünftig eine stabile und positive Entwicklung der Genossenschaft.

Risiken aus dem Baurägergeschäft liegen nicht vor, da die Genossenschaft dieses Geschäftsfeld zurzeit nicht betreibt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in einer Strategiesitzung am 24.11.2012 die Ausrichtung der Familien-

heim Freiburg bis 2025 intensiv behandelt. Schwerpunkte der Strategisierung waren die Bereiche Bestandsentwicklung, Neubautätigkeit, Personalentwicklung und Organisation der Genossenschaft. Die Ergebnisse werden Vorstand und Aufsichtsrat in den nächsten Jahren zielgerichtet umsetzen und die Geschäftspolitik entsprechend verfolgen.

Die Familienheim Freiburg ist aufgrund ihrer soliden wirtschaftlichen Basis in der Lage, auch zukünftig ihren satzungsmäßigen Förderauftrag zu erfüllen.

Die Modernisierung unseres Miethausbestandes steht weiter im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Hierbei gilt es unverändert die Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz und auch die Wohnsituation unserer älter werdenden Mieter zu berücksichtigen. Ebenso sind beim Neubau von Mietwohnungen – zur Ergänzung unseres Portfolios – Energieeffizienz und Barrierefreiheit von großer Bedeutung.

Prognosebericht

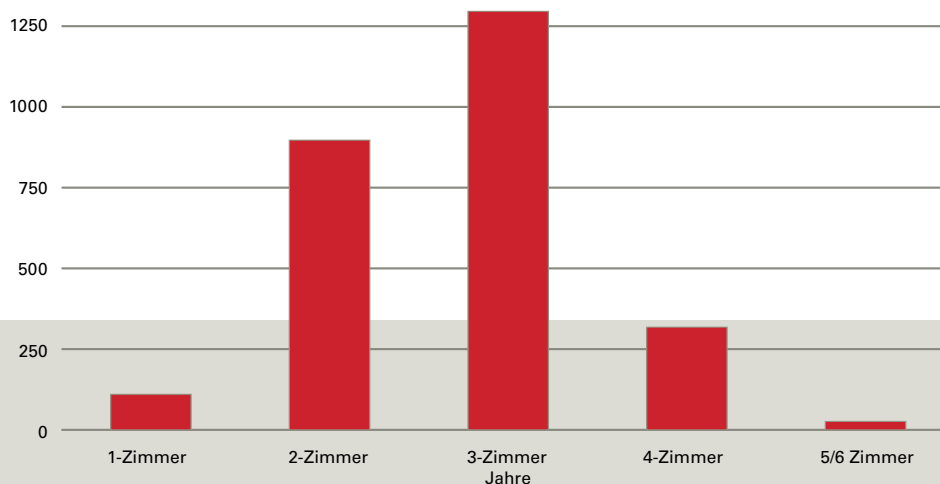
Für das Geschäftsjahr 2013 erwartet die Familienheim Freiburg wieder ein positives Ergebnis. Durch die fortlaufende Modernisierung unseres Wohnungsbestandes kann die Vermietbarkeit langfristig gesichert werden. Der Neubau von Mietwohnungen rundet das

Wohnungsportfolio weiter ab. Marktvorteile sehen wir auch in unserem diversifizierten Wohnungsbestand in verschiedenen Wohn-, Markt- und Preissegmenten.

Der Genossenschaft stehen die erforderlichen Finanzmittel in entsprechendem Umfang zur Verfügung. Wir erwarten auch in 2013 und 2014 eine gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Risiken, die bestandsgefährdend sein könnten, sind nicht erkennbar. Nach den Planungen 2013 und 2014 beläuft sich das Investitionsvolumen auf 12,1 Mio. € bzw. 13,1 Mio. €.

Wir werden auch künftig in der Lage sein, unseren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nachzukommen.

Wohnungsbestand nach Anzahl der Zimmer





Nachtragsbericht

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

Personelles

Am 01.07.2012 konnte unser Prokurist und Abteilungsleiter Finanz- und Rechnungswesen, Jürgen Schienle, sein 20-jähriges Dienstjubiläum bei der Familienheim Freiburg feiern. Seit 20 Jahren engagiert sich Herr Schienle mit ausgeprägtem unternehmerischem Sachverstand für die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft. Hierfür danken wir ihm ganz herzlich.

Zum 01.10.2012 hat die Familienheim Freiburg die Technische Abteilung mit Herrn Stefan Horwitz (Diplom-Ingenieur Architektur) verstärkt. Herr Christian Weirather hat ab 01.11.2012 seine Tätigkeit als Technischer Leiter der Familienheim Freiburg aufgenommen. Der Diplom-Ingenieur im Studiengang Architektur ist für die Gesamtsteuerung der Technischen Abteilung einschließlich der Betreuung aller Neubau- und Sanierungsobjekte zuständig.

Dank

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im Jahr 2012 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 Aufsichtsrates 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.

Bilanz,
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang zum Jahresabschluss 2012



Bilanz

der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG zum 31. Dezember 2012

Aktivseite	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		33.445,00	1.393,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	105.249.558,32		95.656.734,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	500.181,60		529.067,60
Grundstücke ohne Bauten	511.349,50		460.176,70
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95		8.600,95
Technische Anlagen	410.525,00		397.232,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.368,17		250.244,52
Anlagen im Bau	7.511.960,51		12.231.292,67
Bauvorbereitungskosten	228.513,79		1.915,90
		114.649.057,84	109.535.264,58
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	6.300,00		6.600,00
		6.301,00	6.601,00
B. UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	0,00		110.818,87
Unfertige Leistungen	2.900.564,26		2.604.174,07
Andere Vorräte	155.053,00		229.406,00
		3.055.617,26	2.944.398,94
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	60.109,82		65.803,41
Forderungen aus anderen			
Lieferungen und Leistungen	59.642,82		35.705,31
Sonstige Vermögensgegenstände	121.142,44		136.507,34
		240.895,08	238.016,06
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Postbank, Guthaben bei Kreditinstituten	16.365.159,44		17.103.854,12
Bausparguthaben	2.139.771,94		1.627.305,82
		18.504.931,38	18.731.159,94
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		51.601,00	65.388,00
BILANZSUMME		136.541.848,56	131.522.221,52

Passivseite

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	217.770,00		161.175,00
der verbleibenden Mitglieder	6.158.040,00		5.751.585,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	26.145,00		14.070,00
		6.401.955,00	5.926.830,00
Kapitalrücklage			
		39.533,04	39.533,04
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 240.000,00)	4.740.000,00		4.500.000,00 (€ 160.000)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 1.340.000,00)	27.640.000,00		26.300.000,00 (€ 810.000)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 580.000,00)	12.400.000,00		11.820.000,00 (€ 350.000)
		44.780.000,00	42.620.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.430,77		7.190,40
Jahresüberschuss	2.394.056,84		1.517.658,56
Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.160.000,00		1.320.000,00
		236.487,61	204.848,96
Eigenkapital insgesamt		51.457.975,65	48.791.212,00
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	3.839.112,00		3.658.076,00
Rückstellungen für Steuern	105.000,00		92.000,00
Sonstige Rückstellungen	1.180.366,00		175.403,00
		5.124.478,00	3.925.479,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.005.144,33		45.905.766,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	270.138,03		2.116.313,85
Spareinlagen	28.742.276,35		25.704.154,86
Erhaltene Anzahlungen	3.390.212,86		3.201.182,44
Verbindlichkeiten aus Vermietung	299.986,76		299.766,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	928.612,03		1.349.843,88
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern (€ 161.961,40) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 3.861,03)	305.912,68		208.305,32 (€ 129.440,88) (€ 3.833,63)
		79.942.283,04	78.785.333,14
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		17.111,87	20.197,38
BILANZSUMME		136.541.848,56	131.522.221,52



Gewinn- und Verlustrechnung

der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012

	€	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.092.973,68		17.328.858,51
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	19.193,00		26.921,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	100.892,08		109.695,24
		18.213.058,76	17.465.474,75
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		296.390,19	-128.545,37
Andere aktivierte Eigenleistungen		18.579,55	18.113,40
Sonstige betriebliche Erträge		683.096,18	369.784,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.200.868,36		8.629.079,12
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
		8.200.868,36	8.629.079,12
ROHERGEBNIS		11.010.256,32	9.095.747,92
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.063.747,45		1.027.632,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 149.538,02)	351.282,45		378.655,47 (€ 187.164,35)
		1.415.029,90	1.406.288,42
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.108.369,60	2.656.611,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.181.475,14	635.941,11
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	383,00		65,71
Sonstige Zinserträge	288.056,35		251.147,76
		288.439,35	251.213,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.463.667,17	2.385.264,05
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		3.130.153,86	2.262.855,99
Steuern vom Einkommen	105.106,49		92.026,06
Sonstige Steuern	630.990,53	736.097,02	653.171,37
JAHRESÜBERSCHUSS		2.394.056,84	1.517.658,56
Gewinnvortrag		2.430,77	7.190,40
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.160.000,00	1.320.000,00
BILANZGEWINN		236.487,61	204.848,96

Anhang zum Jahresabschluss 2012

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.

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

Einzelne Posten wurden wie folgt bewertet:

Anlagevermögen

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

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

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

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



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

Die Bauvorbereitungskosten sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Umlaufvermögen

Die im Vorjahr ausgewiesenen unbebauten Grundstücke wurden in die entsprechenden Positionen des Anlagevermögens übernommen, da dort keine Bauträgermaßnahmen zur Durchführung kommen. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungskosten.

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

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

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

Rückstellungen

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

Die Steuerrückstellungen enthalten die noch nicht veranlagten Steuern des Geschäftsjahres.

Pensionsrückstellungen

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen gemäß versicherungsmathematischem Gutachten der Firma Gassner und Partner zum 31.12.2012 weist eine planmäßige Zuführung zu den Pensionsrückstellungen für das Geschäftsjahr 2012 in Höhe von 313.975,92 € aus und basiert auf folgenden Parametern:

Zinssatz der Deutschen Bundesbank	
31.12.2012:	5,04 %
Gehaltstrend:	2,50 %
Künftige Anpassung der	
laufenden Renten:	6,00 % alle drei Jahre
Fluktuationswahrscheinlichkeit:	0,0 %
Bewertungsmethode:	
Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode)	
Biometrische Parameter:	
Richttafeln 2005G nach Heubeck	

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Position ‚Erhaltene Anzahlungen‘ beinhaltet ausschließlich Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

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

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

Forderungen	Insgesamt €	Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
aus Vermietung	60.109,82	5.649,75
aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.642,82	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	121.142,44	0,00
insgesamt	240.895,08	5.649,75

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

Die sonstigen Rückstellungen betragen 1.180.366,00 €.

Davon entfallen auf:

Urlaubsansprüche	26.666,00 €
Berufsgenossenschaft	9.000,00 €
Steuerberatung	8.400,00 €
Abschluss- u. Prüfungskosten	67.600,00 €
Erstellung Betriebs- und Heizkostenabrechnungen	22.700,00 €
Vertreterversammlung und Veröffentlichungen	16.000,00 €
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	30.000,00 €
Unterlassene Instandhaltung	300.000,00 €
Abriss- und Erdentsorgungskosten	700.000,00 €

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

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt auf:

	€	v. H.
mit dreimonatiger Kündigungsfrist	4.795.179,50	16,68
mit einjähriger Kündigungsfrist	5.371.583,85	18,69
mit zweijähriger Kündigungsfrist	3.217.900,64	11,20
mit dreijähriger Kündigungsfrist	4.379.605,33	15,24
mit vierjähriger Kündigungsfrist	4.042.394,89	14,06
mit sechsjähriger Kündigungsfrist	6.935.612,14	24,13
	28.742.276,35	100,00

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind Zins- und Aufwendungszuschüsse in Höhe von 114,9 T€ für Wohnungen mit Belegungsbindungen enthalten.

In den sonstigen Erträgen wurden Erlöse aus Anlageverkäufen in Höhe von 608,4 T€ ausgewiesen.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung betreffen insbesondere Betriebskosten (3.312,6 T€), Instandhaltungskosten (4.474,1 T€) und Erbbauzinsen (368,2 T€).

Die „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ beinhalten im Wesentlichen die sächlichen Verwaltungskosten (421,9 T€), sowie Rückstellungen für Abriss- und Erdent-sorgungskosten (700,0 T€) für das Haus Rennweg / Kom-turstraße.

D. Sonstige Angaben

Am Bilanzstichtag bestanden keine Haftungsverhält-nisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.

Finanzielle Verpflichtungen, die aus der Bilanz nicht ersichtlich sind:

Für die derzeit im Bau befindlichen und geplanten Neubau- und Sanierungsmaßnahmen sind noch 16.709,50 T€ an Kosten zu erwarten und 7.586,00 T€ Darlehen auszuführen.

Garantieverpflichtung gegenüber der Selbsthilfeeinrich-tung zur Sicherung von Spareinlagen von Wohnungsbau-genossenschaften des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. in Höhe von 94.804,10 €.

Im Geschäftsjahr 2012 sind durchschnittlich 28 Arbeit-nehmer beschäftigt worden:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
davon:		
kaufmännische Mitarbeiter	10	5
technische Mitarbeiter	3	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Haus- meister, Aushilfskräfte usw.	3	7
	16	12

Mitgliederbewegungen	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile	Haftsumme €
Bestand zu Beginn des Geschäftsjahres	5.919	54.777	5.751.585,00
Zugänge	471	6.364	668.220,00
	6.390	61.141	6.419.805,00
Abgänge	207	2.493	261.765,00
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	6.183	58.648	6.158.040,00

Die **Geschäftsguthaben** der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 406.455,00 €

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Werner Eickhoff, Vorstandsvorsitzender (hauptamtlich)
Anja Dziolloß, stellv. Vorstandsvorsitzende (hauptamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Horst Kary, Vorsitzender
(Sparkassendirektor i. R.)

Klaus Textor
(Bankkaufmann)

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

Dr. Ann Baumgartner
(Hautärztin)

Manfred Völklin, Schriftführer
(Kreisamtsrat a.D.)

Frank Pfaff
(Sachverständiger)

Rolf Federer
(Stadtverwaltungsdirektor a.D.)

Friedhelm Voigt
(Geschäftsführer)

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2012

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten €	Zugänge im Geschäfts- jahr €	Abgänge im Geschäfts- jahr €	Umbuchung + ./. €	Abschreibungen kumuliert €	Buchwert am 31.12.2012 €	Abschreibungen im Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände							
EDV-Software	122.932,10	34.068,02	0,00	0,00	123.555,12	33.445,00	2.016,02
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	150.510.312,23	0,00	4.171,92	12.586.560,22	57.843.142,21	105.249.558,32	2.989.564,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.083.374,51	0,00	0,00	0,00	583.192,91	500.181,60	28.886,00
Grundstücke ohne Bauten	460.176,70	110.818,87	59.646,07	0,00	0,00	511.349,50	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.600,95	0,00	0,00	0,00	0,00	8.600,95	0,00
Technische Anlagen	871.626,53	0,00	0,00	48.739,35	509.840,88	410.525,00	35.446,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung	445.736,69	31.111,66	8.801,36	0,00	239.678,82	228.368,17	52.457,01
Anlagen im Bau	12.231.292,67	7.915.967,41	0,00	-12.635.299,57	0,00	7.511.960,51	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.915,90	226.597,89	0,00	0,00	0,00	228.513,79	0,00
	165.613.036,18	8.284.495,83	72.619,35	+ 12.635.299,57	59.175.854,82	114.649.057,84	3.106.353,58
				- 12.635.299,57			
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Andere Finanzanlagen	6.600,00	0,00	300,00	0,00	0,00	6.300,00	0,00
	6.601,00	0,00	300,00	0,00	0,00	6.301,00	0,00
	165.742.569,28	8.318.563,85	72.919,35	+ 12.635.299,57	59.299.409,94	114.688.803,84	3.108.369,60
				- 12.635.299,57			



Verbindlichkeitspiegel zum 31. Dezember 2012

	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
gegenüber Kreditinstituten	45.907.206,29	1.954.356,17 (2.402.556,95)	11.252.759,36	32.700.090,76	45.907.206,29	Grundpfand- rechte
erhaltene Anzahlungen	3.390.212,86	3.390.212,86 (3.201.182,44)	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	299.986,76	299.986,76 (299.766,23)	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	928.612,03	928.612,03 (1.349.843,88)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige	305.912,68	305.912,68 (208.305,32)	0,00	0,00	0,00	
insgesamt	50.831.930,62	6.879.080,50 (7.461.654,82)	11.252.759,36	32.700.090,76	45.907.206,29	

In () Vorjahreszahlen

E. Weitere Angaben

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 236.487,61 € wie folgt zu verwenden:

Dividendenausschüttung	
4,00 v.H. Dividende	€ 231.157,38
Gewinnvortrag	€ 5.330,23
Bilanzgewinn	€ 236.487,61

Freiburg, den 18.03.2013

Der Vorstand:

Werner Eickhoff

Anja Dziolloß

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr vom Vorstand über die Entwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft sowie über wichtige Vorgänge und grundsätzliche Angelegenheiten regelmäßig und umfassend informiert.

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

In einer Aufsichtsratssitzung und sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sind die notwendigen Beschlüsse gefasst worden.

Im Rahmen einer Strategiesitzung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde die Ausrichtung der Genossenschaft bis 2025 beraten und im Rahmen einer Konzeption Handlungsstrategien für die Zukunft der Genossenschaft festgelegt.

Zusammenfassend stellt der Aufsichtsrat fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossen-

schaft geordnet sind. Die gesetzliche Prüfung ist durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. im April 2013 durchgeführt worden, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012, 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 03. Juni 2013

Der Aufsichtsrat
Horst Kary
Vorsitzender



Bestätigungsvermerk

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die 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 12. April 2013

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

gez. Beck
Wirtschaftsprüfer

gez. Mees
Wirtschaftsprüfer



Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Vereinigung von Wohnungsunternehmen in
der Erzdiözese Freiburg



Platz zum Leben, Spielräume
für die gesamte Familie.

Wir bauen familiengerecht,
innovativ und energiesparend.

Ob Miete oder Eigentum –
wir sind Ihr
zuverlässiger Partner.



Familienheim Freiburg Baugenossenschaft eG

Seit über **80 Jahren** ihr zuverlässiger Partner
für Wohnen, Sparen und Bauen in Freiburg!